1-قوانين وأوامر قانونية

قانون رقم 2024-003 يتعلق بالعمران والبناء.

بعد مصادقة الجمعية الوطنية؛
يصدر رئيس الجمهورية القانون التالي:

الباب الأول: أحكام مشتركة
الفصل الأول: الموضوع ومجال التطبيق

المادة الأولى: يحدد هذا القانون ويسير و ينظم القواعد المطبقة في مجال العمران الذي يهدف إلى تسيير معقلن للفضاء الحضري. كما يحدد ويسير وينظم مجال البناء من أجل تطوير المحيط العام للمباني و يضمن في نفس الوقت الحد الأعلى من الجودة و الأمان للمنشآت.

المادة 2: مجال التطبيق
تطبق أحكام هذا القانون على:

- كافة التجمعات الحضرية وسيحدد مرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناء على تقرير من الوزير المكلف بالعمران الحجم الديمغرافي لهذه التجمعات، وفيما يعني التجمعات التي لم يحدد حجمها في المرسوم يتم اتخاذ إجراءات خاصة بموجب مقرر مشترك بين الوزير المكلف بالعمران والوزير المكلف باللامركزية.
- كافة المباني والإشغال الخاضعة لرخصة البناء أو إعلان أشغال وكذلك على جميع المباني والإستصلاحات التي ستنجز وعلى جميع التعديلات التي ستطرأ على عناصر هياكل المباني وكذلك واجهات العمارات الموجودة في جميع البلديات الحضرية في البلاد.
- بالنسبة للبلديات الأخرى في البلاد تتخذ ترتيبات مبسطة بموجب مرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناء على تقرير من الوزير المكلف بالبناء والوزير المكلف باللامركزية.

المادة 3: التعريفات
بمفهوم هذا القانون، يقصد بـ:

1. **المبنى**: مِلْك غير منقول مغطي ومخصص لإستخدام أو نشاط مَا أو أي إستخدام بشري آخر.
2. **مبنى أو إستصلاح يمكن للجميع النفاذ إليه**: المبنى أو الإستصلاح الذي عادة ما يكون النفاذ إليه متاحا لجميع الأشخاص المحتملين بأكبر قدر ممكن من الإستقلالية والحركية ويسمح بالولوج إلى المباني، مع إمكانية إستخدام التجهيزات والإتصال والإستدلال والتوجه والإستفادة من الخدمات التي صُمِّم المبنى من أجلها وذلك مهما تكن القدرات أو القيود الوظيفية الحركية أو الحسية أو المعرفية أو الفكرية أو النفسية لهؤلاء الأشخاص.
3. **مبنى مختلط**: مبنى يأوي في نفس الوقت مجموعة من المباني ذات الإستخدامات المختلفة.
4. **مبنى قابل لتغيير الوجهة**: مبنى يسمح تصميمه بتغيير وجهته جزئيًا أو كليًا دون الحاجة إلى تجديد معتبر أو إعادة بناء.
5. **مبنى للسكن الجماعي**: مبنى ذو استخدام رئيسي للسكن، يجمع أكثر من منزلين متلاصقين جزئيًا أو كليًا؛
6. **مكتب المراقبة الفنية**: هو عبارة عن الشخص الطبيعي الذي ترتبط مهمته برقابة الجودة الفنية للمنشئات من لحظة تصميمها إلى إنجازها.

وتتنافى مزاولة نشاط الرقابة الفنية مع ممارسة أي نشاط في مجال تصميم منشأة ما أو تنفيذها أو إعداد خبرة عنها.

7. **شهادة المطابقة**: عقد إداري يوفر معلومات حول قواعد العمران والقيود الإدارية على حق الملكية ونظام الرسوم ومساهمات العمران المطبقة على قطعة أرضية ما وكذلك حالة التجهيزات العمومية القائمة أو المستقبلية.
   - تسمح لمقدم الطلب بالإطلاع على كثافة البناء المسموح بها حسب أهمية القطعة الأرضية، وبالتعرف على الرسم المحلي للتجهيز وعلى إمكانيات الربط بشبكتي المياه والكهرباء؛
   - ليست لها قيمة الترخيص ولا تحل محل إذن البناء؛
   - تمكن مستقبلا من إعداد طلب إذن البناء وفقًا للإكراهات المعلنة.
8. **البناء**: تشييد مبنى جديد أو توسيع مبنى قائم.
9. **التصنيف**: فضلا عن ذلك، تصنف المؤسسات، مهما كان نوعها، إلى فئات حسب أعداد المستهدفين والعمال:

- يتم تقدير أعداد المستهدفين، حسب الحالة، على أساس مقاعد الجلوس أو المساحة المخصصة للجمهور و التصريح المراقب لرئيس المؤسسة أو على أساس كل هذه البيانات.

أما الفئات فهي كالتالي:

* الفئة الأولى: أكثر من 1000 شخص
* الفئة الثانية: من 501 إلى 1000 شخص
* الفئة الثالثة من 251 إلى 500 شخص
* الفئة الرابعة من 1 إلى 250 شخص

بالنسبة لحالة المؤسسات الخصوصية والمؤسسات القائمة تحت الأرض وعلى سطح العمارات فإن المرجع هو المعايير الفنية المطبقة في هذا المجال.

10. **البَنَّاء**: هو الشخص الطبيعي أو الإعتباري الذي يتدخل في إنجاز المنشأة و يعتبر الأشخاص التاليون من بين البنائين:

- المهندس المعماري أو المقاول أو الفني أو أي شخص آخر يرتبط برب العمل بعقد لتأجير المنشأة.

- كل شخص يبيع المنشأة قام ببنائها أو أمر به و ذلك بعد إكتمال العمل فيها.
- كل شخص يضطلع بمهمة شبيهة بمهمة مالك المنشأة وإن كان يتصرف بصفته وكيل عنه.

11. **المراقب الفني**: شخص أو هيئة تتمثل مهمتها في المساهمة في تفادي الإختلالات الفنية المختلفة التي قد تحدث أثناء تشييد المنشآت.
12. **الهدم**: تنفيذ أي عمل من شأنه أن يجعل إستخدام المباني مستحيلاً أو خطيراً.
13. **حق الشفعة:** حق معترف به للدولة أو المجموعات الترابية في نيل ملكية عمارة أو أكثر أو حقوق عينية غير منقولة يتنازل عنها مالكها تفضيلًا على أي مشتر آخر.
14. **المقاول**: هو الشخص الطبيعي أو الإعتباري الذي يسند له رب العمل على أساس كفاءته الصلاحيات المرتبطة بجوانب بناء المنشأة.
15. **مؤسسة تستقبل الجمهور:** تتكون المؤسسات التي تتلقي الجمهور من العمارات والمحلات والأمكنة المسورة التي يدخل فيها الأشخاص إما بحرية وإما مقابل تعويض أو مشاركة مهما كانت أو التي تعقد فيها الإجتماعات المفتوحة أمام كل من يرغب في الدخول أو بناء على إستدعاء يعوض عنه أو لا يعوض، ويعتبر جزءا من الجمهور كافة الأشخاص الذين يتدخلون في المؤسسة لأي سبب كان زيادة على العمال والمتفرجين والمشترين والمستهلكين والزبناء والمسافرين والمرضى والزوار والتلاميذ والطلاب والرياضيين ....الخ
16. **مؤسسة تستقبل جمهورا خاصا:** (مؤسسات تحت الأرض أو على سطوح المباني) يبقى المرجع هو المعايير الفنية المطبقة في المجال.
17. **التجهيزات**: أي تركيب أو معدات أو آلية مساعدة في البناء، ملائمة وضرورية للإستخدام العادي.
18. **التجهيزات الجماعية:** المدارس والملاعب الرياضية وطرق الحي ...الخ.
19. **نزع الملكية للنفع العام:** عملية تسمح لأي شخص عمومي بإلزام أي صاحب حق عيني غير منقول بالتنازل عن هذا الحق مقابل تعويض عادل ومسبق من أجل تحقيق نفع عام أو مصلحة عامة.
20. **توسيع مبنى:** أي توسيع أفقي أو عمودي لمبنى قائم بحجم أقل منه ومع وجود إرتباط مادي ووظيفي معه.
21. **العمارات الشاهقة:** تعتبر بمثابة عمارة شاهقة كل عمارة تقع الأرضية السفلي من آخر مستوى ما على بعد يزيد عن 20 متر مقارنة مع مستوى الأرض الأعلى الذي تستخدمه آليات الخدمات العمومية للإغاثة ولمكافحة الحرائق وتعتبر كذلك جزء لا يتجزأ من العمارة الشاهقة .
22. **ضمان الإنجاز التام**: إلزام المقاول بالقيام بإصلاح الإختلالات المعلنة من طرف رب العمل خلال سنة إعتبارا من موعد إستلام الأشغال.
23. **التقطيع:** عملية إستصلاح تستهدف تقسيم أرض خالية إلى أكثر من قطعتين مستصلحتين مخصصتين للسكن أو لأنشطة ذات صلة.
24. **رب العمل:** هو الشخص الطبيعي أو الإعتباري العمومي أو الخصوصي المعين على ذلك الوجه في مستندات الصفقة والذي تنفذ لحسابة الأشغال أو المنشآت.
25. **المشرف على العمل**: هو الشخص الطبيعي أو الإعتباري المؤهل والمُعتمد على ذلك الوجه و الذي يسند له رب العمل على أساس كفاءته الصلاحيات المرتبطة بجوانب إنجاز أشغال بناء المنشأة.
26. **المنشأة**: كل بناء صلب للمباني أو للعمارات أو للصروح لغرض السكن أو الإقامة مكاتب أو غير ذلك وتزيد أرضيته المبنية على عشرة متر مربع.
27. **رخصة البناء**: وثيقة تصدرها السلطة الإدارية لترخيص إنجاز بناء.
28. **رخصة الهدم**: وثيقة تصدرها السلطة الإدارية للترخيص بهدم مبنى بأكمله أو جزء منه.
29. **مخطط الإستصلاح المفصل:** يحدد مخطط الإستصلاح بشكل جد ملموس الإستصلاحات المقررة بالنسبة لكل قطاع. ويلخص ويجسد الرؤى العامة والاستراتيجيات الشاملة والقوانين الملائمة لخصائص كل موقع.
30. **المخطط المحلي للعمران**: وثيقة مخطط حضري تنظم تنمية البلدية من خلال تحديد التوجهات وقواعد العمران، وفق تقطيع دقيق لمختلف المناطق. وتمكن بشكل صارم من تأطير إستخدام الأرض والمشاريع الحضرية، والأساليب المعمارية وأثرها على البيئة والتنمية المستدامة.
31. **المخطط المحلي للعمران المشترك بين عدة بلديات**: يتناول مجالا ترابيا أكثر إتساعا مراعيا القطاع بدل البلدية مما يجعله شبيها بالمخطط العمراني المحلي التقليدي ومع ذلك فهو ثمرة للتعاون بين العديد من البلديات ويرمي إلى برمجة التنمية الحضرية.
32. **مخطط التقطيع**: يحدد طريقة الإستصلاح والتجهيز وتقطيع القطع الأرضية لغرض البيع أو التأجير.
33. **الاستلام**: التصرف الذي بموجبه يعلن رب العمل قبول المنشأة مع تحفظ أو بدونه.
34. **قاعدة البناء:** إجراء يحدد النتائج الدنيا أو الوسائل المُمَكِّنة من إحترام الأهداف العامة أثناء البناء والصيانة وتجديد المباني.

35. **تجميع الأراضي الحضرية:** عملية إستصلاح في محيط حضري معين تتمثل في تجميع قطع أرضية لجعلها مؤهلة لأنماط جديدة من البناء.
36. **التجديد:** كافة أنواع الأشغال التي لا تشكل توسعة لكل أو بعض مبنى قائم.
37. **التجديد الحضري:** عملية إستصلاح تَكْمُن في عصرنة وإعادة تصميم أحياء قديمة تتميز بسكن متهالك وخالية من مقومات النظافة أو التي لم تعد تستجيب للمعايير المعمول بها في مجال شَغْل الأرض.
38. **الإحتياطيات العقارية:** المجالات العقارية التي تُشكِّلها السلطة العمومية لإحتياجات الإستصلاحات المستقبلية.
39. **إعادة الهيكلة:** عملية إستصلاح تكمُن في إعادة تنظيم وتجهيز جزء مستصلح أو غير مستصلح من النسيج الحضري.
40. **المخطط التوجيهي للإستصلاح والعمران:** أداة للتخطيط على المديين المتوسط والطويل تحدد توجهات تنمية التجمعات الحضرية.
41. **مستويات السكن الفردي والجماعي:**

1- **المستوى (أ):** ويقابل السكن القاعدي ذي النمط الإقتصادي أو الإجتماعي، الهدف الأساسي هنا هو أداؤه لوظيفة سكن عملي ولائق.
2- **المستوى (ب):** هو المستوى المتوسط الذي يرمي، فضلا عن أهداف المستوى (أ)، إلى توفير حد أدني من الراحة والرفاهية عن طريق إختيار ترتيب الفسحات والأشكال والمواد والتجهيزات وتزيد التكاليف الأحادية للبناء بنسبة تتراوح ما بين 20% و 50% عن تكاليف المستوى (أ).
3- **المستوى (ج):** هو المستوى الرفيع الذي يهدف في حدود الموارد المتوفرة، إلى تحقيق أكبر قدر ممكن من متطلبات الراحة والهناء المشار إليها بشأن المستوى (ب) وتزيد التكاليف الأحادية ب 20% عن تكاليف المستوى (ب).

42. **العمران:** الإستصلاح الإستشرافي والتدريجي للتجمعات السكنية في إطار سياسة التنمية الإقتصادية والإجتماعية للإستصلاح الترابي وحماية البيئة من خلال الإستخدام المعقلن للأراضي وخلق إطار عيش ملائم لتنمية إقليمية منسجمة على المستويات الطبيعية والإقتصادية والثقافية والإجتماعية.
43. **الاستخدام الرئيسي للمبنى:** الإستخدام الذي يخصص له الجزء الأكبر من مساحة المبنى.
44. **أشغال الطلي:** أشغال تجديد الطلي الأصلي للواجهة دون المساس بهيكل المبني.
45. **منطقة إستصلاح متشاور عليها:** عملية تخطيط حضري عمومي تهدف إلى إنجاز أو العمل على إنجاز إستصلاح وتجهيز أراض موجهة للبناء بهدف التنازل عنها أو منحها لاحقًا لمستخدمين عموميين أو خصوصيين.
46. **مناطق غير صالحة للبناء:** مناطق غير قابلة للبناء.

الباب الثاني: العمران و البناء

الجزء الأول: العمران

الفصل 2: هدف العمران

المادة 4: آلية التسيير

يهدف العمران إلى الإستصلاح والتسيير بشكل استشرافي وتدريجي للتجمعات الحضرية في إطار سياسة وطنية للإستصلاح الترابي توائم بين التنمية الإقتصادية والإجتماعية وحماية البيئة في آن واحد.

المادة 5: آلية الوقاية

على العمران أن يساهم في مكافحة تغير المناخ والتكيف مع هذا التغير، من خلال الوقاية من المخاطر الطبيعية وتعزيز القدرة على الصمود في وجه الكوارث، ويهدف إلى التنظيم المعقلن للأرض من أجل تحسين الظروف المعيشية للسكان وإرساء أسس إنتاج الثروات والتنمية المستدامة.

الفصل 3: القواعد العامة المتعلقة بإستخدام الأرض

القسم 1– آليات التخطيط الحضري

المادة 6: وثائق العمران

يتم التخطيط الحضري عن طريق إستخدام وثائق العمران التالية:

- المخطط التوجيهي للإستصلاح والعمران.
- المخطط العمراني المحلي.
- مخطط التقطيع.
- مخطط الاستصلاح المفصل.

المادة 7: إنسجام وتناسق الوثائق

يجب أن تكون أحكام المخطط العمراني المحلي ومخطط الإستصلاح المفصل متناسقة مع أحكام المخطط التوجيهي للإستصلاح والعمران.

المادة 8: عمليات العمران

تكون مناطق الإستصلاح الحضرية المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للإستصلاح والعمران وفي المخطط العمراني المحلي وفي مخطط الإستصلاح المفصل للبلديات، موضوع عمليات العمران التالية:

- التقطيع.
- إعادة الهيكلة.
- التجديد الحضري.
- التجميع الحضري.

- الإستصلاح المتشاور عليه.

المادة 9: المطابقة مع وثائق العمران

تتم عمليات العمران وفقًا للشروط الواردة في المخطط التوجيهي للإستصلاح والعمران والمخطط العمراني المحلي.

يجب أن تكون الإستصلاحات والبنايات متطابقة ومنسجمة مع التوجيهات العامة للمخطط التوجيهي للإستصلاح والعمران وشروط المخطط العمراني المحلي .

الفصل 4: المخطط التوجيهي للإستصلاح والعمران (SDAU)

المادة 10: الوجهة العامة للأراضي

يحدد المخطط التوجيهي للإستصلاح والعمران الوجهة العامة للأراضي في محيط حضري معين، ويحدد موقع المناطق الموجهة للتحضر، والمناطق غير القابلة للتحضر أو التي تحتاج إلى الحماية بسبب خصوصيتها، وأخيراً مواقع التجهيزات الكبرى البُنى التحتية.

وهو يدمج وينسق أهداف الدولة و الهياكل المحلية اللامركزية والمؤسسات العمومية والخصوصية في مجال التنمية الحضرية المستدامة.

المادة 11: تشكيلة المخطط التوجيهي للإستصلاح والعمران SDAU

يتكون المخطط التوجيهي للاستصلاح والعمران من تقرير ووثائق الرسوم البيانية.

المادة 12: تقرير تقديم المخطط التوجيهي للإستصلاح والعمران SDAU

يتضمن تقرير المخطط التوجيهي للاستصلاح والعمران ما يلي:

- تحليل الوضع القائم والآفاق الأساسية للتنمية الديموغرافية والإقتصادية للمجال المعني، آخذا في الحسبان علاقاته مع الفضاءات المجاورة.
- جزء الإستصلاح المعتمد ومبرراته، بالنظر إلى آفاق التنمية الديمغرافية والإقتصادية للفضاء المعني، والتوازن الذي ينبغي الحفاظ عليه بين التنمية الحضرية والإستصلاح الريفي، وإعتبارا لمبادئ الوقائية من المخاطر الطبيعية والقدرة على الصمود لمواجهة الكوارث والإستخدام الأمثل للتجهيزات الكبرى القائمة أو المتوقعة.
- الإشارة إلى المراحل الرئيسية لإنجاز جزء الإستصلاح المعتمد.
- تقييم وخرائط المخاطر الطبيعية والرهانات البيئية وكذلك مذكرة الأثر البيئي أو دراسة الأثر البيئي، عند الإقتضاء، وفقًا لمدونة البيئة.
- شروط وحقوق الإرتفاق المتعلقة بإستخدام الأرض والتي ستحدد من بين أمور أخرى الشروط التي ستمكن من ضمان أخذ المخاطر الطبيعية في الحسبان.

المادة 13: وثائق المخطط التوجيهي للإستصلاح والعمران الخاصة بالرسوم البيانية

تتضمَّن وثائق الرسوم البيانية للمخطط التوجيهي للإستصلاح والعمران، على وجه الخصوص:

- الوجهة العامة للأراضي.
- موقع الأنشطة ذات الضرر الكبير.
- مواقع الأنشطة الزراعية والرعوية ومناطق حماية الفضاءات الطبيعية.
- الفضاءات المعرضة لمخاطر طبيعية.
- مناطق تفضيلية لتوسع التجمعات (بما في ذلك المراكز الاقتصادية المستقبلية).
- المناطق ذات النفع البيئي (التنوع البيولوجي، ...إلخ) التي ينبغي الحفاظ عليها، بما فيها المناظر المشجرة الأساسية التي ينبغي أن تصان أو تعدل أو تنشأ.
- تحديد موقع المراكز الأساسية والأنشطة الاقتصادية وأهم التجهيزات العمومية أو ذات النفع العام.
- تحديد مواقع المناطق غير الصالحة للبناء (المناطق المعرضة للفيضانات، خط الكهرباء ذي الجهد العالي، حماية مناطق جذب المياه، ...إلخ).
- التنظيم العام للمرور والنقل مع رسم مسار البنى التحتية للطرق الرئيسية.
- العناصر الأساسية لشبكات المياه والكهرباء والهاتف والصرف الصحي
- وعند الاقتضاء، تحديد مساحات المناطق التي يتعين أن تكون موضع مخططات قطاعية.

ينبغي أن تكون وثائق الرسوم البيانية هذه منسجمة مع النظام الوطني للخرائط. الموجود

المادة 14: تشكيلة المخططات القطاعية

تتكون المخططات القطاعية من وثائق رسوم بيانية تحدد وتفصل في قطاع معين محتوى المخطط التوجيهي للإستصلاح والعمران.

الفصل 5: إعداد المخطط التوجيهي للإستصلاح والعمران

المادة 15: مبادرة إعداد المخطط التوجيهي للإستصلاح والعمران.

تعد مبادرة إعداد المخطط التوجيهي للإستصلاح والعمران من إختصاص الوزارة المكلفة بالعمران.

المادة 16: الأهلية لإعداد وثائق العمران

يخول للوزارة المكلفة بالعمران إعداد المخططات التوجيهية للإستصلاح والعمران، غير أنه يمكن للسلطات الإدارية المبادرة بإعداد المخططات التوجيهية للإستصلاح والعمران ويلزم إحالة المخططات إلى المصالح الفنية للوزارة المكلفة بالعمران للمصادقة عليها وكذلك الأطراف المعنية، بغية المصادقة عليها بموجب مرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناء على إقتراح من الوزير المكلف بالعمران.

المادة 17: إدارة إعداد المخطط التوجيهي

يتم إعداد مشروع المخطط التوجيهي للإستصلاح والعمران تحت إشراف السلطة المباشرة للمصالح الفنية للوزارة المكلفة بالعمران بالتعاون مع كل الهيئات المختصة المعنية.

المادة 18: المصادقة على المشروع النهائي للمخطط التوجيهي للإستصلاح والعمران

تتم المصادقة على المشروع النهائي للمخطط التوجيهي للإستصلاح والعمران بموجب مرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناءً على إقتراح من الوزير المكلف بالعمران.

المادة 19: الإمتثال لأحكام المخطط التوجيهي

تُلزم الدولة والسلطات الإدارية والهياكل المحلية اللامركزية والأشخاص الإعتباريون العموميون والخصوصيون بالإحترام التام لترتيبات المخطط التوجيهي للإستصلاح والعمران الذي تمت المصادقة عليه في مجلس الوزراء.

المادة 20: الإنسجام والتناسق مع المخطط التوجيهي للإستصلاح والعمران

يجب أن يكون المخطط المحلي للعمران ومخطط الإستصلاح المفصل ومخطط التقطيع وكذلك كافة مشاريع التجهيز الرامية إلى شغل المجال متناسقة ومنسجمة مع بيانات المخطط التوجيهي للإستصلاح والعمران.

القسم 2 : المساطر

المادة 21: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للإستصلاح والعمران ومراجعته و المصادقة عليه

تحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للإستصلاح والعمران والمصادقة عليه ومراجعته بموجب مرسوم يصدر عن مجلس الوزراء بناءً على إقتراح من الوزير المكلف بالعمران.

الفصل 6: المخطط المحلي للعمران (PLU)

المادة 22: موضوع المخطط المحلي للعمران

يحدد المخطط المحلي للعمران، وفقًا لتوجيهات المخطط التوجيهي للإستصلاح والعمران، القواعد المطبقة فيما يتعلق بإستخدام أراضي البلدية الحضرية كليا أو جزئيا.

المادة 23: تركيبة المخطط المحلي للعمران

يتكون المخطط المحلي للعمران من:

- تقرير تقديم
- نظام يتضمن القواعد المحددة في مجال البناء وإستخدام الأراضي.
- وثيقة أو عدة وثائق بيانات رسومية تحدد على وجه الخصوص الأراضي الحضرية للبلدية التي يغطيها المخطط المحلي للعمران وذلك على شكل منطقة.
- يمكن أن يتضمن المخطط المحلي للعمران وثائق أخرى كالملحقات.
- يحتج بالمخطط المحلي للعمران على جميع الأشخاص العموميين والخصوصيين.

المادة 24: محتوى المخطط المحلي للعمران

المخطط المحلي للعمران:

- يرسم حدود المناطق الحضرية أو المزمعة للتحضر، التي ستُشيد عليها مبان جديدة أو تخضع لتعديلات مبانٍ قائمة، والمناطق غير القابلة للتحضر، ومناطق الزراعات الحضرية أو شبه الحضرية والمجالات المعرضة للمخاطر الطبيعية.
- يحدد وجهة المناطق الحضرية أو المناطق المزمعة للتحضر، آخذا في الحسبان جودة الأرض والوقاية من المخاطر الطبيعية والقدرة على الصمود في مواجهة الكوارث وواقع الإحتياجات وكذلك الأنشطة الأساسية الممارسة في تلك المناطق.
- يحدد الإحتياطات المخصصة للتجهيزات أو البنية التحتية أو المجالات العمومية.
- يحدد الإصطفافات التي يجب الإلتزام بها على إمتداد المساحات والطرق العمومية.
- يحدد مخططات الإرتفاق ذات النفع العام.
- يحدد المعالم أو القطاعات ذات الأهمية التاريخية أو المعمارية الخاصة، وكذلك المواقع أو المناظر

الطبيعية المطلوبة حمايتها، ويحدد، عند الاقتضاء، القواعد الخاصة بهذه الحماية وفقًا للقوانين والنظم المعمول بها.
- يبين حدود القطاعات الحضرية المزمع إعادة هيكلتها.
- يبين مسلك وخصائص طرق السير التي تتعين المحافظة عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

يخصص المخطط العمراني إلزاميا إحتياطات عقارية لإيواء المدافن.
يجب أن تكون العناصر المنصوص عليها أعلاه ضمن وثائق الرسوم البيانية للمخطط المحلي للعمران.

المادة 25: المحتوى الإضافي

بالإضافة إلى المحتوى المنصوص عليه أعلاه يجب على المخطط المحلي للعمران كذلك:
- تحديد القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للمباني ومقاييسها وإستصلاح مشارفها.
- تحديد لكل منطقة معاملا واحدًا أو أكثر لشغل الأراضي يحدد الكثافة المقبولة للمباني.
- تحديد الإلتزامات في مجال البناء ومواقف السيارات المفروضة لأي بناء جديد أو لبعض التعديلات على الإنشاءات القائمة.
- تحديد الحد الأدنى من التجهيزات الإلزامية المطبقة على الإنشاءات الجديدة أو توسعات البنايات القائمة، خصوصا في مجال شبكات أو منشآت الماء الشروب أو الصرف الصحي أو الكهرباء.
- تحديد المساحة الدنيا للقطع الأرضية القابلة للبناء.

المادة 26: المصلحة العامة للعمران البلدي وبين البلدي

بالإضافة إلى العناصر الإلزامية، يحتوي المخطط المحلي للعمران على جميع القواعد المتعلقة بإستخدام الأراضي والمباني التي تعتبر مفيدة ومبررة بالمصلحة العامة للتخطيط العمراني البلدي والمشترك بين البلديات.

المادة 27: قرار إعداد المخطط المحلي للعمراني

يتم إتخاذ القرار بإعداد المخطط المحلي للعمران من قِبل الوزير المكلف بالعمران، غير أنه يمكن للسلطات الإدارية المبادرة إعداد مشاريع مخططات عمرانية محلية غير أن هذا المبادرة تخضع إلزاميا لموافقة المصالح الفنية للوزارة المكلفة بالعمران و كذلك الأطراف المعنية و ذلك من أجل المصادقة عليه بموجب مرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناء على تقرير من الوزير المكلف بالعمران.

المادة 28: إعداد مشروع المخطط العمراني المحلي

يتم إعداد مشروع المخطط العمراني المحلي تحت مسؤولية وسلطة الوزير المكلف بالعمران، بالتعاون مع الهياكل المكلفة بالإستصلاح الترابي واللامركزية ومصالح البلدية المعنية، وعند الإقتضاء، مسيري الشبكات المعنية، وبمساعدة الأشخاص العموميين المعنيين الآخرين.

المادة 29: إحالة مشروع المخطط العمراني المحلي

يُحال مشروع المخطط العمراني المحلي للرأي إلى البلدية وكذلك إلى الأشخاص العموميين ومسيري الشبكات الذين أُشرِكوا في تحضيره، ويُمنح لهؤلاء أجل شهرين لتقديم ملاحظاتهم المحتملة.
يأخذ الوزير المكلف بالعمران في الحسبان الملاحظات التي يراها مناسبة .

المادة 30: المسح العمومي حول المخطط العمراني المحلي

يخضع مشروع المخطط العمراني المحلي للمسح العمومي وفق الشروط التالية:
- يُعين مفوضُ المسح بمقرر من الوزير المكلف بالعمران يحدد الخصائص الرئيسية للمسح العمومي، وخاصة منها ما يتعلق بتاريخ الإفتتاح والمدة من شهر إلي شهرين وإجراءات الإطلاع على مسودات الوثائق وصياغة الملاحظات.
- يُسجِّل مفوضُ المسح ملاحظات الجمهور في سجل يوضع تحت تصرف الجميع، ويُعِدُّ تقريرًا مُعلَّلا يشمل العناصر الأساسية للمسح ويُرفقه برأيه ثم يحيله إلى الوزير المكلف بالعمران وكذلك عمدة البلدية المعنية.
- يوضع التقرير ورأي مفوض المسح في متناول الجمهور بمقر الوزارة ولدى البلدية إلى أن تتم المصادقة على المخطط العمراني المحلي.

المادة 31: تعديل مشروع المخطط العمراني المحلي

يحيل الوزير المكلف بالعمران مشروع المخطط العمراني المحلي بعد تعديله مراعاة للمسح العمومي، إلى عمدة البلدية المعنية للرأي المبرر، وعند الإقتضاء، إلى الأشخاص العموميين ومسيّري الشبكات المشْرَكين في إعداده لإبداء آرائهم حوله.

المادة 32: المصادقة على المخطط العمراني المحلي
تتم المصادقة على المخطط العمراني المحلي بموجب مرسوم يصدره مجلس الوزراء بناءً على تقرير من الوزير المكلف بالعمران.

المادة 33: تغييرات طفيفة في المخطط العمراني المحلي
يتمثل تعديل المخطط العمراني المحلي في إدخال تغييرات طفيفة لا تؤثر على:
- تصنيف المناطق.
- المواصفات البيئية للبلدية المعنية.
- المساحات المخصصة للبنية التحتية والتجهيزات العمومية.
- الفضاءات الخضراء وفضاءات الترفيه والفضاءات المحمية.

المادة 34: مبادرة تعديل المخطط المحلي للعمران
تؤخذ مبادرة التعديل من قِبل الوزير المكلف بالعمران غير أنه يمكن للسلطات الإدارية المبادرة بإقتراحات تعديل المخططات العمرانية المحلية على التوالي، تحال هذه الإقتراحات إلزاميا للمصالح الفنية التابعة للوزارة المكلفة بالعمران للمصادقة عليها ولأي أطراف أخرى معنية وذلك بغية المصادقة عليها من طرف مجلس الوزراء بناء على تقرير من الوزير المكلف بالعمران.
يتم تحضير مبادرة التعديل تحت مسؤولية وسلطة الوزير المكلف بالعمران، بالتعاون مع كل من مصالح البلدية أو البلديات ومسيري الشبكات المعنيين بالمخطط وبمشاركة الأشخاص العموميين المعنيين الآخرين.
يُصادق على مشروع تعديل المخطط العمراني المحلي وفق نفس الشروط المنصوص عليها للمصادقة عليه.

المادة 35: مراجعة المخطط المحلي للعمران
تتمثل مراجعة المخطط العمراني المحلي كليا أو جزئيا في أي تغيير يتم إجراؤه على هذا المخطط لا يقتصر على مجرد تعديل بسيط.
تتم المراجعة في نفس الصيغ والشروط المنصوص عليها لإعداد المخطط العمراني المحلي والمصادقة عليه؛ ومع ذلك فإن تقرير التقديم يقتصر على عرض عناصر جديدة أو تلك التي من شأنها أن تبرر مشروع المراجعة.
مدة المسح العمومي يتم تقليصها إلى شهر واحد.

المادة 36: إجراءات إعداد المخطط العمراني المحلي ومراجعته والمصادقة عليه
تُحدد إجراءات إعداد المخطط العمراني المحلي والمصادقة عليه ومراجعته بمرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناءً على تقرير من الوزير المكلف بالعمران.

الفصل 7: مخطط التقطيع
المادة 37: الغرض من مخطط التقطيع
يبين مخطط التقطيع نوعية الإستصلاح والتجهيز وتقسيم الأرض إلى قطع أرضية.

المادة 38: محتوى مخطط التقطيع
يشمل مخطط التقطيع ما يلي:
- مخطط موقع قطعة الأرض المراد تقطيعها.
- وثيقة الرسوم البيانية المحدِّدة للتقسيم المقترَح للقطع الأرضية.
- تقرير تقديمي يشرح مبادئ إعداد المشروع وخصائص القطع الأرضية وخاصة مساحتها وشكلها وموقعها.
- نظام إستخدام الأراضي.

المادة 39: المصادقة على مخطط التقطيع
تحدد إجراءات إعداد وتعديل ومراجعة والمصادقة على مخطط التقطيع بموجب مرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناء على تقرير من الوزير المكلف بالعمران.

الفصل 8: مخططات الإستصلاح المفصل (PAD)
المادة 40: التقسيم إلى قطع أرضية
- مخطط الإستصلاح المفصل هو الإطار الذي يتم فيه إجراء أية عملية تقطيع للأرض.
- لا تنفذ أي عملية تقسيم للقطع الأرضية تزيد عن عشر قطع مصحوبة بإنشاء طرق وشبكات فضلا عن فضاءات يراد دمجها في الدومين العمومي إلا في إطار مخطط إستصلاح مفصل.

المادة 41: محتوى مخطط الإستصلاح المفصل
يشمل مخطط الإستصلاح المفصل خطة ونظاما عمرانيا كما يتضمن برنامجا للإحياء والتجهيزات.

المادة 42: البيانات الرسومية لمخطط الإستصلاح المفصل
يبين مخطط الإستصلاح على شكل رسوم بيانية:
- مجالات نفوذ الطرق والشبكات والفضاءات والتجهيزات العمومية وكذا الفضاءات ذات النفع البيئي.
- الأحياء القابلة للبناء وخصوصيتها.
- التقسيم إلى قطع أرضية مع بيان رقم كل قطعة، إذا كانت المنطقة سبق لها أن قُطّعت كليًا أو جزئيًا.
- الحد الأدنى لمساحة القطع الأرضية.
- مجال نفوذ البنايات.
- مسافة البنايات من الطرق العمومية المحاذية للقطعة.
- مسافة البنايات من الحدود الفاصلة بينها وبين القطع المجاورة.

- المسافة بين البنايات والمنشآت الأخرى الموجودة على القطعة الأرضية.
- النباتات المراد غرسها أو الإحتفاظ بها في القطعة الأرضية.

المادة 43: العناصر المضمنة في مخطط الإستصلاح المفصل

ملف مخطط الإستصلاح المفصل يتضمن كذلك العناصر التالية:
- الإرتفاع الأقصى للبنايات.
- شروط إنجاز صرف صحي وفقا للنظم المعمول بها.
- الإلتزامات من حيث أماكن توقف السيارات.
- المظهر الخارجي للبنايات.
- مُعامل شغل الأرض والمساحة الأرضية الإجمالية القابلة للبناء بالنسبة لكل حي أو لكل نوع من أنواع المباني.

المادة 44: برنامج الإحياء والتجهيزات

يشمل برنامج الإحياء والتجهيزات العمومية البنية التحتية الطرقية وشبكات الماء والكهرباء والصرف الصحي وكذلك التجهيزات العامة وخصوصا المدارس والمستوصفات ومحطات النقل العمومي.

المادة 45: توجهات مخطط الإستصلاح المفصل

يجب أن يحترم مخطط الإستصلاح المفصل توجهات المخطط التوجيهي للإستصلاح والعمران.
عندما يكون للبلدية مخطط عمراني محلي، يجب أن تكون مقتضيات مخطط الإستصلاح المفصل متماشية مع مقتضيات المخطط العمراني المحلي للمنطقة أو المناطق المعنية.

المادة 46: حجية مخطط الإستصلاح المفصل

يُحتج بمخطط الإستصلاح المفصل على جميع الأشخاص العموميين والخصوصيين من أجل تنفيذ جميع الأشغال والمنشآت والمباني أو من أجل كافة إستخدامات الأرض.

المادة 47: مبادرة إعداد مخطط الإستصلاح المفصل

تتخذ مبادرة إعداد مخطط الإستصلاح المفصل من قِبل الوزير المكلف بالعمران، غير أنه يمكن للسلطات الإدارية المبادرة باعداد المخططات العمرانية المحلية، تحال هذه الإقتراحات إلزاميا للمصالح الفنية التابعة للوزارة المكلفة بالعمران للمصادقة عليها ولأي أطراف أخرى معنية وذلك بغية المصادقة عليها من طرف مجلس الوزراء بناء على تقرير من الوزير المكلف بالعمران.

المادة 48: إعداد مشروع مخطط الإستصلاح المفصل

يتم إعداد مشروع مخطط الإستصلاح المفصل تحت مسؤولية وسلطة الوزير المكلف بالعمران، بالتعاون مع البلدية، وعند الاقتضاء، مع مسيري الشبكات المعنيين وبمساعدة المجموعات الأخرى والأشخاص العموميين المهتمين.

المادة 49: إحالة مشروع مخطط الإستصلاح المفصل

يحال مشروع مخطط الإستصلاح المفصل من طرف الوزارة المكلفة بالعمران إلى العمد والأشخاص العموميين ومسيري الشبكات المعنيين أو الذين شاركوا في تحضيره لإبداء الرأي، يُمنح هؤلاء أجل شهرين لتقديم ملاحظاتهم عند الإقتضاء.
يأخذ الوزير المكلف بالعمران في الحسبان الملاحظات التي يراها ملائمة.

المادة 50: المسح العمومي حول مخطط الإستصلاح المفصل

يخضع مشروع مخطط الإستصلاح المفصل النهائي لمسح عمومي وفق الشروط التالية:
- يُعين مفوضُ المسح بمقرر من الوزير المكلف بالعمران يحدد الخصائص الرئيسية للمسح العمومي، وخاصة منها ما يتعلق بتاريخ الإفتتاح والمدة من شهر إلى شهرين وطرق الإطلاع على مسودات الوثائق وصياغة الملاحظات.
- يُسجِّل مفوضُ المسح ملاحظات الجمهور في سجل يوضع تحت تصرف الجميع ويُعِدُّ تقريرًا مُعلَّلا يشمل العناصر الأساسية للمسح ويُرفقه برأيه. يحيل مفوض المسح هذا التقرير فور إكتماله إلى الوزير المكلف بالعمران.
- يوضع التقرير ورأي مفوض المسح في متناول الجمهور بمقر الوزارة ولدى البلدية إلى أن تتم المصادقة على مخطط الإستصلاح المفصل.

المادة 51: إحالة مشروع مخطط الإستصلاح المفصل المعدل

يتم تعديل مشروع مخطط الإستصلاح المفصل آخذا في الحسبان المسح العمومي ثم يُحال من طرف الوزير المكلف بالعمران إلى عمدة البلدية المعنية وكذلك إلى الأشخاص العموميين ومسيري الشبكات المُشرَكين في إعداد المخطط.

المادة 52: إعتماد مخطط الإستصلاح المفصل

تتم المصادقة على مخطط الإستصلاح بموجب مرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناء على تقرير من الوزير المكلف بالعمران.

المادة 53: مضمون تعديل مخطط الإستصلاح المفصل

يتمثل تعديل مخطط الإستصلاح المفصل في إدخال التغييرات التي لا تؤثر بشكل معتبر أي التي تبقى في حدود نسبة أقل من 10%:

- لا على المحيط العملي لمخطط الإستصلاح المفصل.
- ولا على وجهة الأراضي حسب نوعية الإستخدام: سكن إجتماعي ومنطقة سكنية وأنشطة وتجهيزات وفضاءات عمومية.

المادة 54: مبادرة تعديل مخطط الإستصلاح المفصل

يتم اتخاذ مبادرة تعديل مخطط الإستصلاح المفصل من قِبَلِ الوزير المكلف بالعمران غير أنه يمكن للسلطات الإدارية المبادرة بإقتراحات تعديل المخططات العمرانية المحلية لبلدياتهم، تحال هذه الإقتراحات إلزاميا للمصالح الفنية التابعة للوزارة المكلفة بالعمران للمصادقة عليها ولأي أطراف أخرى معنية وذلك بغية المصادقة عليها من طرف مجلس الوزراء بناء على تقرير من الوزير المكلف بالعمران.

يُجرَى التعديل تحت مسؤولية وسلطة الوزير المكلف بالعمران، بالتعاون مع البلدية ومع مسيري الشبكة المعنيين وعند الإقتضاء، بمساعدة أشخاص عموميين آخرين معنيين.

المادة 55: مراجعة مخطط الإستصلاح المفصل

تتمثل مراجعة مخطط الإستصلاح المفصل جزئيا أو كليا في إدخال تغيير على هذا المخطط لا يقتصر على مجرد تعديل بسيط.

المادة 56: الإعداد والمصادقة على مخطط الإستصلاح المفصل المعدل

يُعدُّ مخطط الإستصلاح المفصل المعدل أو المراجع ويُصادق عليه وفق نفس الشروط المحددة لإعداده والمصادقة عليه.

ومع ذلك بالنسبة للمراجعة الواردة في هذا القانون، يتم تقليص مدة المسح العمومي إلى أجل شهر واحد.

المادة 57: الإعفاء من الإستشارات المقدمة في شكل آراء مسبقة

إستثناء لأحكام هذا القانون، يُعفى إصدار إذن البناء في منطقة مشمولة بمخطط إستصلاح مفصل من الإستشارات أو الآراء المسبقة الصادرة عن الإدارات أو المصالح أو مسيري الشبكات الذين تم إشراكهم في إعداد المخطط.

المادة 58: إختتام عمليات الإستصلاح

يُعْلَن إختتام جميع عمليات الإستصلاح المتعلقة بمخطط الإستصلاح المفصل بموجب مقرر من الوزير المكلف بالعمران عندما يتم تنفيذ مجمل برنامج الإحياء، وعند الإقتضاء، عندما تكتمل التجهيزات العامة وبعد التنازل عن جميع القطع المجهزة بناء على رأي بالموافقة تقدمه المصالح المختصة ترابيا.

المادة 59: إجراءات الإعداد والمصادقة وتعديل ومراجعة مخطط الإستصلاح المفصل

تُحدد إجراءات إعداد مخطط الإستصلاح المفصل والمصادقة عليه ومراجعته بمرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناءً على تقرير من الوزير المكلف بالعمران.

المادة 60: الإرتفاق والجوار

تجب مراعاة مسافة متر على الأقل من الجدار المجاور عند تشييد كل مبنى مخصص للسكن. و تكون هذه المسافة ثلاثة أمتار بالنسبة للجدار المواجه للطريق العام.

الفصل 9: العمليات العمرانية والمناطق التي تتعلق بها العمليات

المادة 61: المطابقة مع وثائق العمران

تجري عمليات العمران طبقا لتوجيهات المخطط الرئيسي للإستصلاح و العمران و المخطط المحلي للعمران و مخطط الإستصلاح التفصيلي ومخطط التقطيع.

المادة 62: إحترام توجهات المخطط التوجيهي للإستصلاح والعمران

يجب على الإستصلاحات والبناءات من أي نوع كانت إحترام توجهات المخطط التوجيهي للإستصلاح والعمران والمخطط المحلي للعمران ومخطط الإستصلاح التفصيلي ومخطط التقطيع للبلدية المعنية.

المادة 63: المشاركة في إعداد وثائق العمران

تشرك الدولة الهيئات العمومية والهيئات شبه العمومية والخاصة مع الهيئات المحلية اللامركزية في إعداد وثائق العمران وإنجاز عمليات العمران.

يحدد مرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناء على تقرير من الوزير المكلف بالعمران إجراءات مشاركة مختلف هؤلاء الفاعلين في إعداد وثائق العمران وعمليات العمران.

المادة 64: مختلف أنواع عمليات العمران

العمليات العمرانية المنصوص عليها في القانون الحالي هي:

- التقطيع.
- إعادة الهيكلة.
- التجديد الحضري.
- التجميع الحضري.
- مناطق الإستصلاح المتشاور عليه.

الفصل 10: أحكام مشتركة للعمليات العمرانية

المادة 65: مبادرة عمليات العمران

يتم إعداد العمليات العمرانية وفقًا لشروط المخطط التوجيهي للإستصلاح والعمران والمخطط العمراني المحلي ومخطط الإستصلاح المُفصَّل.

تُتخذ مبادرة إنجاز عمليات العمران من طرف الوزير المكلف بالعمران، غير أنه يمكن للسلطات الإدارية إنجاز العمليات العمرانية بعد موافقة المصالح الفنية المختصة لدى الوزارة المكلفة بالعمران وكل طرف مشارك وذلك من أجل المصادقة عليها في مجلس الوزراء بناء على تقرير من الوزير المكلف بالعمران.

يقوم شخص آخر بإنجاز مخطط تقطيعي في إطار تنازل من إحتياط عقاري جزءا من ملك الدولة الخاص و في هذه الحالة يقدم مشروع التقطيع هذا للمصالح الفنية لدى الوزارة المكلفة بالعمران للموافقة عليه، و ذلك للمصادقة عليه بموجب مرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناء على تقرير من الوزير المكلف بالعمران.

المادة 66: المخططات المتعلقة بعمليات العمران

تعد المصالح الفنية لدى الوزارة المكلفة بالعمران مخططات العمليات العمرانية غير أنه على القطاع عند الحاجة اللجوء إلى هيئات عمومية أو شبه عمومية أو الهيئات المحلية اللامركزية أو إلى مكاتب دراسات عمرانية معتمدة.

المادة 67: إجراءات تنفيذ عمليات عمرانية

يحدد مرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناء على تقرير من الوزير المكلف بالعمران إجراءات تنفيذ العمليات العمرانية.

المادة 68: إطار التشاور لإنجاز عمليات العمران

يحدد مقرر صادر عن الوزير المكلف بالعمران أطر التشاور لإنجاز العمليات العمرانية.

المادة 69: المشاركة في مسلسل التشاور

يمكن للأشخاص الإعتباريين أو الماديين الحاصلين على سند متعة أو سند ملكية شرعي على مباني واقعة بالمنطقة الحضرية المعنية والجيران المشاركة بكل حرية في مسلسل التشاور.

الفصل 11: التقطيع وإعادة الهيكلة

المادة 70: نشر مقرر الترخيص بالتقطيع أو إعادة الهيكلة

يكون مقرر الترخيص بالتقطيع أو إعادة الهيكلة موضع إشهار وفقا للنصوص المعمول بها.

المادة 71: وقف الإجراءات والمحظورات

يتوقف البت في أي طلب قطعة أرضية واقعة في محيط عملية التقطيع أو عملية إعادة الهيكلة إعتبارا من تاريخ نشر مقرر الترخيص بالتقطيع أو إعادة الهيكلة.

لا يرخص بأي بناء جديد أو إضافة أو توسعة أو زيادة في إرتفاع البناية داخل المحيط المذكور كما يحظر فيه بيع أية بناية.

المادة 72: مختلف المراحل

تشمل عملية التقطيع أو إعادة الهيكلة المراحل التالية:

- إعداد مخططات التقطيع أو إعادة الهيكلة.
- الإشهار والتعديلات والمصادقة على مخططات التقطيع أو إعادة الهيكلة.
- تنفيذ مخططات التقطيع أو إعادة الهيكلة.
- تنفيذ أشغال الطرق والشبكات المختلفة.

المادة 73: إجراءات تنفيذ مراحل التقطيع وإعادة الهيكلة

تُحدد إجراءات تنفيذ مراحل إعادة الهيكلة والتقطيع بمرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناء على تقرير من الوزير المكلف بالعمران.

المادة 74: مسح الأماكن

يتم تنفيذ مهمة مسح الأماكن المخصصة لإعادة الهيكلة والتقطيع بإشراف مكاتب خبراء معتمدين في مجال القياسات المساحية والمصالح الفنية للبلدية ذات الخبرة اللازمة والمصالح الفنية المكلفة بالعمران والمختصة ترابيا.

المادة 75: القيام بمهام دراسات مخططات التقطيع أو إعادة الهيكلة

لمكاتب دراسة العمران المعتمدة والمصالح الفنية البلدية ذات الخبرة اللازمة والمصالح الفنية المكلفة بالعمران

أن تقوم بتنفيذ مهام دراسة مخططات التقطيع أو إعادة الهيكلة.

المادة 76: رقابة المصلحة الفنية على مشروع مخطط التقطيع أو إعادة الهيكلة

يحيل المشرف على التنفيذ مشروع مخطط التقطيع أو إعادة الهيكلة إلى المصالح الفنية المكلفة بالعمران المختصة ترابيا وذلك من أجل المراقبة والمصادقة عليه.

المادة 77: إنجاز مهام تنفيذ مخططات التقطيع أو إعادة الهيكلة

على مكاتب الخبراء المعتمدين في مجال القياسات المساحية والمصالح الفنية البلدية ذات الخبرة اللازمة والمصالح الفنية المكلفة بالعمران المختصة ترابيا، أن تقوم بمهام تنفيذ مخططات التقطيع أو إعادة الهيكلة.

المادة 78: إنجاز أعمال إحياء المنطقة المزمع تقطيعها أو إعادة تأهيلها

يتم إنجاز أشغال إحياء المنطقة المراد تقطيعها أو إعادة هيكلتها وفق المعايير المعمول بها في مجال الطرق والشبكات المختلفة.

تتولى المصالح المختصة المستفيدة الاستلام النهائي للأشغال المذكورة.

الفصل 12: التجديد الحضري

المادة 79: نشر مقرر الترخيص بالتجديد الحضري

ينشر مقرر الترخيص بالتجديد الحضري وفقًا للنصوص المعمول بها.

المادة 80: حظر الأنشطة والمعاملات

إعتبارًا من تاريخ نشر المقرر المتضمن ترخيص عملية التجديد الحضري، لا يجوز تشييد أي بناء جديد أو زيادة أو توسعة أو رفع أو إجراء أية معاملة حول العقارات المشمولة بالمحيط موضع التجديد الحضري.

يحظر كذلك بيع أي مبنى واقع في هذا المحيط.

المادة 81: مختلف مراحل التجديد الحضري

تشمل عملية التجديد الحضري المراحل التالية:

- إعداد مخطط التجديد الحضري.
- الإشهار والتعديل والمصادقة على مخططا لتجديد الحضري.
- تنفيذ مخطط التجديد الحضري.
- إستصلاح الفضاءات المخصصة للطرق والتجهيزات الجماعية.

المادة 82: الإشراف على مهمة المسح الميداني

تتولى الإشراف على مهمة المسح الميداني مكاتب الخبراء المعتمدين في مجال القياسات المساحية والمصالح الفنية البلدية ذات الخبرة اللازمة والمصالح الفنية المكلفة بالعمران المختصة ترابيا.

المادة 83: التأهيل لإنجاز دراسات مخطط التجديد الحضري

تُخوَّل مكاتب الدراسات العمرانية المعتمدة والمصالح الفنية البلدية ذات الخبرة اللازمة والمصالح الفنية المكلفة بالعمران القيام بمهام دراسات مخطط التجديد الحضري.

المادة 84: الرقابة والمصادقة الفنية على مشروع مخطط التجديد الحضري

يحيل المشرف على التنفيذ مشروع مخطط التجديد الحضري إلى المصلحة الفنية المكلفة بالعمران المختصة ترابيا وذلك من أجل الرقابة والمصادقة عليه.

المادة 85: تعويض الملّاك

يَحْصل أصحاب السندات الواردة في قائمة المباني المراد هدمها على تعويض محدد مقابل المباني المتنازل عنها للهيئة المكلفة بالتجديد وذلك وفقًا للأحكام المعمول بها في مجال نزع الملكية لغرض النفع العام.

المادة 86: تعويض مستخدمي المباني

يتلقى المستخدمون الواردة أسماؤهم في قائمة شاغلي المباني المراد هدمها تعويضا.

تحدد إجراءات تسديد هذا التعويض بمرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناءً على تقرير من الوزير المكلف بالعمران.

المادة 87: المباني المصنفة

تخضع أشغال الهدم أو الترميم التي يتم تنفيذها على المباني المصنفة معالم تاريخية لترخيص.

المادة 88: منع إعادة إحتلال المباني المحررة

تخوَّل الهيئة المكلفة بعملية التجديد الحضري منعَ إعادة شَغْل المباني بكافة الوسائل القانونية وذلك طيلة الفترة الممتدة من بداية إخلائها إلى هدمها الفعلي.

يجب إطْلاع كافة شاغلي المحيط المستهدف بالتجديد على الفترة المشار إليها أعلاه وذلك بشكل مسبق.

المادة 89: تنفيذ مهام وضع مخطط التجديد الحضري

تُخولُ مكاتب الخبراء المعتمدين في مجال القياسات المساحية والمصالح الفنية البلدية ذات الخبرة اللازمة

والمصالح الفنية المكلفة بالعمران القيام بمهام تنفيذ مخطط التجديد الحضري.

المادة 90: إعتماد مخطط التجديد الحضري الذي تم وضعه
يتم إعتماد مخطط التجديد الحضري بمقرر من الوزير المكلف بالعمران.

المادة 91: إحترام المعايير الفنية المعمول بها
تنجز أشغال إستصلاح الفضاءات المخصصة للطرق والتجهيزات الجماعية طبقا للمعايير الفنية المعمول بها وتُصدّق من قِبل المصالح المختصة المستفيدة من الأشغال.

المادة 92: الشروع في تنفيذ مراحل التجديد الحضري
تحدد إجراءات الشروع في تنفيذ مراحل التجديد الحضري بمرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناء على تقرير من الوزير المكلف بالعمران.

الفصل 13: التجميع الحضري

المادة 93: نشر التجميع الحضري
ينشر مقرر الترخيص التجميع الحضري طبقا للنصوص المعمول بها.

المادة 94: المباني المراد تجميعها
لا يجوز إجراء أي تعديل أو معاملة في المحيط المراد تجميعه إعتبارا من تاريخ نشر المقرر القاضي بترخيص تجميع المباني الحضرية.

المادة 95: عدد مراحل التجميع الحضري
تشمل عملية التجميع الحضري أربع مراحل:
- إعداد مخطط التجميع الحضري.
- الإشهار وتعديل مخطط التجميع الحضري والمصادقة عليه.
- تنفيذ مخطط التجميع الحضري.
- تنفيذ أشغال الطرق والشبكات المختلفة.

المادة 96: مهمة المسح الميداني
تتولى مكاتب الخبراء المعتمدين في مجال القياسات المساحية والمصالح الفنية البلدية ذات الخبرة اللازمة والمصالح الفنية المكلفة بالعمران المختصة ترابيا الإشراف على مهمة المسح الميداني.

المادة 97: إنجاز مهام دراسة مخطط التجميع الحضري
تعتبر مكاتب الدراسات العمرانية المعتمدة والمصالح الفنية البلدية ذات الخبرة الضرورية والمصالح الفنية المكلفة بالعمران مؤهلة للقيام بمهام دراسات مخطط التجميع الحضري.

المادة 98: مراقبة مشروع مخطط التجميع الحضري
يحيل المشرف على تنفيذ مشروع مخطط التجميع الحضري إلى المصلحة الفنية المكلفة بالعمران المختصة ترابيا هذا المشروع من أجل المراقبة والتصديق عليه.

المادة 99: إعتماد المخطط المعد لتجميع الأراضي الحضرية
يتم إعتماد مخطط التجميع الحضري المُعَدّ، بمقرر بين الوزير المكلف بالعمران.

المادة 100: مطابقة المعايير الفنية
تنجز أشغال الطرق والشبكات المختلفة وفقًا للمعايير الفنية المعمول بها وتُصدق من قِبل المصالح المختصة المستفيدة منها.

المادة 101: إجراءات تنفيذ مراحل التجميع الحضري
تحدد إجراءات تنفيذ مراحل التجميع الحضري بمرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناء على تقرير من الوزير المكلف بالعمران.

الفصل 14 : منطقة الإستصلاح بالتشاور

المادة 102: محيط التدخل العقاري
تقوم الوزارة المكلفة بالعمران أو السلطات الإدارية أو أي هيئة معينة لهذا الغرض، بإنجاز برنامج إستصلاح متشاور عليه في حدود محيط تدخل عقاري.
توضع حدود التدخل العقاري بمرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناء على تقرير من الوزير المكلف بالعمران.

المادة 103: تأسيس منطقة إستصلاح متشاور عليه
إذا لم ينص المخطط العمراني المحلي على منطقة الإستصلاح المتشاور عليه فإنه يتم إنشائها وفق إجراءات التعديل نفسها و مراجعة مخططات العمران المحلية.

المادة 104: حظر إنشاء مناطق إستصلاح
عندما تتم المصادقة على مخطط عمراني محلي، لا يمكن إنشاء مناطق إستصلاح إلا داخل المناطق الحضرية أو في تلك الموجهة للتحضر المستقبلي والمحددة في المخطط العمراني المحلي.

المادة 105: توفير ملف الإنشاء
يُسبق إنشاء أي منطقة يتم التشاور حول إستصلاحها بتوفير ملف الإنشاء ووضعه في متناول الجمهور طيلة شهرين.

المادة 106: الإنذار بإقتناء قطع أرضية
إعتبارًا من نشر العقد المنشئ لمنطقة إستصلاح متشاور حوله، لملاك القطع الأرضية المشمولة بهذه المنطقة، أن يُنذروا الشخص الإعتباري المكلف بالعملية أو الشخص الذي أخذ مبادرة إنشاء المنطقة، بالشروع في اقتناء أراضيهم وفقا للشروط والآجال المحددة بموجب القانون.

المادة 107: شروط إنشاء منطقة إستصلاح متشاور عليه
تحدد شروط إنشاء منطقة الإستصلاح المتشاور عليه بمرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناءً على تقرير من الوزير المكلف بالعمران.

الفصل 15: الإجراءات المالية

المادة 108: الدعم المالي
يمكن للدولة أن تمنح الهيئات العمومية وشبه العمومية والخاصة المعتمدة التي تشارك في آن واحد مع السلطات الإدارية في إعداد الوثائق العمرانية وإنجاز عمليات الإستصلاح، دعما أو سلفة أو مُخصصات مالية.
يتم تحديد عند الحاجة إجراءات منح هذا الدعم أو السلف أو الهبات بموجب مرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناءً على تقرير من الوزير المكلف بالعمران و الوزير المكلف بالمالية أو إتفاقيات بين المجموعات المحلية اللامركزية والدولة وهذه الهيئات.

المادة 109: صندوق تمويل الإستصلاح الحضري
ينشأ صندوق لتمويل الإستصلاح الحضري
يحدد مرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناء على تقرير مشترك من الوزير المكلف بالعمران و الوزير المكلف بالمالية ، تنظيم وتسيير وإجراءات إنشاء صندوق تمويل للإستصلاحات الحضرية.

الفصل 16: الهيئات المكلفة بالعمران

المادة 110: الهيئات المركزية واللامركزية
الهيئات المركزية واللامركزية المكلفة بالعمران هي:
- الوزارة المكلفة بالعمران وهيئاتها المختصة تحت الوصاية.
- السلطات الإدارية.
- الجهة والبلدية.

المادة 111: التنسيق والتنظيم والتسيير والرقابة
تضمن الوزارة المكلفة بالعمران تنسيق وتنظيم وتسيير ورقابة قطاع العمران على كافة إمتداد التراب الوطني.

المادة 112: صلاحيات الجهة والبلدية
تمارس الجهة والبلدية الصلاحيات الممنوحة لها في مجال العمران طبقا للنصوص سارية المفعول.

المادة 113: رقابة تطبيق القانون
يسند للهيئة المكلفة بالرقابة الحضرية لدى الوزارة المكلفة بالعمران رقابة تطبيق النظم المعمول بها في مجال العمران والبناء.

الفصل 17: الهيئات الإستشارية للعمران

المادة 114: المجلس الوطني للعمران
ينشأ في مجال العمران مجلس وطني للعمران، يقدم المجلس الوطني هذا آراء حول إعداد وتهيئة السياسة الوطنية في مجال العمران
يستشار المجلس الوطني للعمران حول قضايا التالية من بين أخرى:
- التوجهات الكبرى المتعلقة بالسياسة والإصلاح في مجال العمران
- مشاريع العمران ذات الطابع الوطني.
- الإجراءات الرامية إلى ضمان عمل منسق بين المتدخلين في مجال العمران.

المادة 115: تشكيلة ومهام وتنظيم وسير عمل الهيئات الإستشارية
تحدد تشكيلة ومهام وتنظيم وسير الهيئات الإستشارية بموجب مرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناء على تقرير من الوزير المكلف بالعمران، غير أنه يتم إنشاء هيئات أخرى بموجب مرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناء على تقرير من الوزير المكلف بالعمران.

الفصل 18: رقابة عمليات البناء و وثائق الرقابة

المادة 116: رقابة عمل البناء
تُجْري رقابة عملية البناء عن طريق وثائق الرقابة الأربع.

المادة117: وثائق الرقابة
الوثائق الأربع هي:
- شهادة العمران.
- رخصة البناء.
- شهادة المطابقة.
- رخصة الهدم.

المادة 118: شهادة العمران
في المناطق الحضرية المستصلحة، يتم إنشاء وثيقة إدارية تسمى شهادة العمران.

المادة 119: دور شهادة العمران
مع مراعاة القواعد العامة للعمران ومواصفات المخطط التوجيهي للإستصلاح و/أو العمران ومواصفات المخطط العمراني المحلي ومخطط الإستصلاح المفصل، تبين شهادة العمران:
- الغرض الذي ستخصص له القطعة الأرضية.
- الإرتفاقات المتعلقة به.

المادة 120: دراسة وتسليم شهادة العمران
تُعبأُ شهادة العمران من قِبل المصالح الفنية المكلفة بالعمران المختصة ترابيا.

المادة 121: إجراءات الحصول على شهادة العمران
تحدد إجراءات الحصول على شهادة العمران بمقرر من الوزير المكلف بالعمران.

المادة 122: رخصة البناء
يجب على أي شخص يرغب في إنجاز بناء أو صيانة أو توسعة لأي بناية مهما كانت طبيعتها أو إستخدامها داخل منطقة حضرية مستصلحة أو مزمع إستصلاحها أن يحصل مسبقا على رخصة البناء.
يتم وضع إجراءات رقمية تسمح بمعالجة ملفات الطلبات المتعلقة بالحصول على رخصة بناء.
كما يفرض الحصول على رخصة البناء بالنسبة للأشغال المنفذة على المباني الموجودة إذا كان الغرض منها تغيير الوجهة أو تعديل المظهر الخارجي أو الحجم أو الهيكل أو إنشاء مستويات إضافية.

المادة 123: الإعفاء من رخصة البناء
تُعفى من رخصة البناء:
- أشغال الطلي.
- تركيب آليات الإشهار.
- البنايات والأشغال المشمولة بسرية الدفاع الوطني.
- الأشغال في المباني المصنفة المرخصة من قِبل المصلحة المكلفة بالتراث الثقافي.
- البنايات والمنشآت والتجهيزات المنجزة من طرف الدولة وهيئاتها، والهيئات اللامركزية.

المادة 124: التصريح المسبق
بإستثناء المنشآت المشمولة بسرية الدفاع الوطني، تكون البنايات والأشغال المعفاة من إذن البناء موضوع تصريح مسبق يقوم به رب العمل لدى البلدية.
الإعفاء لا يعفي رب العمل من التقيد بالقواعد الوطنية في مجالات العمران والبناء والسلامة والنظافة.

المادة 125: فئات رخص البناء
يتم إنشاء ثلاث فئات من رخص البناء هي:
- رخصة البناء من فئة (أ) لكل بناء مخصص للسكن.
- رخصة البناء من فئة (ب) لكل بناء مخصص للأنشطة التجارية أوالسياحية.
- رخصة البناء من الفئة (ج) لكل بناء مخصص للأنشطة الصناعية.

يحدد مقرر مشترك صادر عن الوزير المكلف بالعمران والوزير المكلف بالداخلية واللامركزية و وزير المالية الشكل النموذجي لرخصة البناء.

المادة 126: المشروع الهندسي المعماري موضع طلب رخصة البناء
يجب أن يتضمن المشروع الهندسي ما يلي:
- وصف المشروع
- صورة عامة من المخطط
- مقطع أو عدة مقاطع
- صورة أو أكثر من الواجهة الأمامية
- مخطط الصرف الصحي

بالنسبة للفئتين (ب) و (ج) فإن مكاتب الهندسة المعمارية أو المهندسون المعماريون المعتمدون هم وحدهم المؤهلون لإعداد المشروع الهندسي المعماري موضوع طلب رخصة البناء.

المادة 127: منح رخصة البناء
يتم تسليم إذن البناء من طرف السلطات الإدارية، بعد فحص ملفات الطلب من قِبل البلدية و المصالح المكلفة بالعقارات، والمصالح المختصة لدى العمران والسلامة من الحرائق وبالوقاية من المخاطر و المصالح العمومية المكلفة بالكهرباء و الماء ومصالح الولاية و المقاطعة المعنية.

المادة 128: مدة وصلاحية رخصة البناء

بالنسبة لرخصة البناء في المناطق المخصصة للسكن:

يتم إصدارها في أجل أقصاه ثلاثون (30) يوما من تاريخ إيداع الطلب.

رخصة البناء صالحة لمدة سنة (01) واحدة قابلة للتجديد مرة واحدة بناء على طلب من صاحبها.

رخصة البناء في المناطق المخصصة للأنشطة التجارية أو السياحية:

يتم إصدارها في أجل أقصاه شهران (02) من تاريخ إيداع الطلب.

رخصة البناء صالحة لمدة سنتين (02) قابلة للتجديد مرة واحدة بناء على طلب من صاحبها.

رخصة البناء في المناطق المخصصة للأنشطة الصناعية:

يتم إصدارها في أجل أقصاه شهرين (02) من تاريخ إيداع الطلب.

رخصة البناء صالحة لمدة ثلاث (03) سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة بناء على طلب من صاحبها.

المادة 129: بطلان رخصة البناء

تكون رخصة البناء لاغية في الحالات التالية:

- إذا لم تبدأ الأشغال في أجل سنة إعتبارا من تاريخ منح رخصة البناء وبعد إنقضاء ستة أشهر في حالة تقديم طلب إذن بناء ثان لنفس المشروع فيما يخص رخص البناء المخصصة للسكن.
- إذا تعطلت الأشغال لمدة سنتين متتاليتين على الأقل من غير مبرر مقبول فيما يخص رخص البناء للأنشطة التجارية والسياحية و الصناعية.

المادة 130: إجراءات الحصول على رخصة البناء

تُحدد إجراءات الحصول على رخصة البناء بالنسبة لكل فئة عن طريق الرقمنة و طريقة تسديد الرسوم المتعلقة بها عن طريق الرقمنة بمرسوم يصدره مجلس الوزراء بناء على تقرير من الوزير المكلف بالعمران و الوزير المكلف بالداخلية و اللامركزية و وزير المالية و الوزير المكلف بالرقمنة و الإبتكار و عصرنة الإدارة.

المادة 131: إنطلاق أعمال البناء

يُشار وجوبا إلى إنطلاق أعمال البناء بلوحة في الورشة و التي يحدد قرار صادر عن الوزير المكلف بالعمران شكلها و البيانات الواردة فيها و محتواها.

المادة 132: شهادة المطابقة

لا يجوز لأي كان أن يشغل أو يستغل بناية إلا أن يكون قد حصل على شهادة المطابقة بعد إنتهاء الأشغال.

يلزم رب العمل بالتصريح بإنتهاء الأشغال وبطلب شهادة المطابقة لدى السلطة التي منحت إذن البناء.

المادة 133: الإعفاء من شهادة المطابقة

يُعفى أصحاب أذن البناء من الفئة (أ) من شهادة المطابقة.

المادة 134: قيمة شهادة المطابقة

لا تَحل شهادة المطابقة محل الإذن بفتح المؤسسات الخاضعة لنظام الإذن بالفتح.

المادة 135: منح شهادة المطابقة

تكلف السلطات الإدارية بمنح شهادة المطابقة بعد دراسة الملف من قِبل المصالح الفنية المختصة التابعة للوزارة المكلفة بالعمران.

المادة 136: التأخر في إصدار شهادة المطابقة

يشغل رب العمل أو يستغل البنايات إذا لم يكن إذن الفتح مفروضا وكذلك إذا لم يتم تسليم شهادة المطابقة في أجل خمسة عشر (15) يومًا، و بدون إعتراض تم إبلاغه.

المادة 137: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

تحدد إجراءات الحصول على شهادة المطابقة بمقرر من الوزير المكلف بالعمران.

المادة 138: رخصة الهدم

على أي شخص يرغب في هدم مبنى كليًا أو جزئيًا أن يحصل مسبقا على رخصة للهدم في الحالات التالية:

- بالنسبة للمباني المسجلة على قائمة التراث الثقافي.
- بالنسبة للمنشآت الواقعة في مناطق حماية التراث المعماري.
- بالنسبة للمنشآت الواقعة في مناطق يُراد ترميمها محددة في المخطط التوجيهي للإستصلاح والعمران و/أو المخطط المحلي للعمران ومخطط الإستصلاح المُفصَّل.
- بالنسبة للمباني التي يتسبب هدمها في الإضرار بالجوار.

المادة 139: مذكرة توضيحية مصاحبة لرخصة الهدم

ترفق رخصة الهدم بمذكرة توضِّح الترتيبات العملية الواجبة مراعاتها بالنظر إلى طبيعة المنشأة وموقعها وأثر أشغال الهدم على البيئة.

تسلم هذه المذكرة من قبل المصالح المختصة التابعة للوزارة المكلفة بالعمران.

المادة 140: الإعفاء من رخصة الهدم

تُعفى من رخصة الهدم:

- عمليات الهدم المنفذة بموجب قرار قضائي أصبح نهائيًا.
- حالات هدم المباني الناتجة عن حقوق إرتفاق خط التنظيم عملا بالمخطط العمراني العملياتي.
- عمليات الهدم المنفذة على مبان تكتشف المصالح المختصة أنها تمثل تهديدا لكونها خربة أو غير صحية.

المادة 141: منح رخصة الهدم
تصدر السلطات الإدارية رخصة الهدم بعد دراسة الطلب من طرف المصالح الفنية المختصة.
يحدد الشكل النموذجي لرخصة الهدم بموجب قرار صادر عن الوزير المكلف بالعمران.

المادة 142: إجراءات الحصول على رخصة الهدم
تحدد إجراءات الحصول على رخصة الهدم بمرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناء على تقرير الوزير المكلف بالعمران.

الفصل 19: الشُّفْعَة و الإحتياطيات العقارية

القسم 3: حق الشفعة

المادة 143: ممارسة حق الشفعة
الشفعة هي إحدى طرق إقتناء المباني وهي تتناول إستبدال الدولة أو صاحب حق الشفعة بالمقتني الخصوصي المحتمل في حالة النقل الطوعي للملكية.
يُمارَس حق الشفعة طبقا لأحكام مدونة الحقوق العينية ووفق الشروط المنصوص عليها في هذا القانون.

المادة 144: موضوع حق الشفعة
يكون موضوع حق شفعة، أي مبنى أو حق عيني غير منقول أو أي مجموعات مبنية أو غير مبنية ضرورية لإنجاز بعض عمليات الإستصلاح والعمران المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للإستصلاح والمخطط العمراني المحلي ومخطط الإستصلاح المفصل، عندما تكون في طريقها لنقل الملكية على شكل بيع.
تمكن أيضًا ممارسة حق الشفعة في حالة المزاد العلني.

المادة 145: مجال حق الشفعة
العمليات التي من أجلها يمكن ممارسة حق الشفعة الرامي تحديدا إلى تنفيذ سياسة عمرانية هي التالية:
- بناء مساكن إجتماعية أو تجهيزات جماعية.
- ترميم المباني أو التجديد الحضري أو إعادة الهيكلة.
- إنشاء فضاءات خضراء.
- تشكيل إحتياطات عقارية.
- حماية المواقع والمعالم التاريخية المصنفة.

المادة 146: التصريح المُسبق
في المناطق الخاضعة للعمليات المشار إليها في المادة 145 أعلاه من هذا القانون وتحت طائلة البطلان، يخضع كل تنازل طوعي بمقابل، مهما يكن شكله، عن مبنى أو حقوق عينية غير منقولة أو عن مجموعة من المباني، لتصريح مسبق يقوم به المالك لدى مصلحة العقارات.
يتضمن هذا التصريح تحديد الثمن وشروط التنازل المرتقبة.
عندما يكون مقابلُ التنازل موضوع دفع عيني، يلزم اشتمال التصريح على الثمن التقريبي للمبنى أو للحق المعروض مقابل المبنى موضوع التصريح.

المادة 147: تبليغ قرار الدولة
يجب على الدولة إخطار المالك بقرارها ممارسة حقها في الشفعة وذلك شهر واحد إعتبارا من التصريح.
يكون عدم الإخطار بمثابة تَخَلّ بعد إنقضاء هذه الفترة.
يُمارس حق الشفعة المنصوص عليه أعلاه بالثمن المعمول به في السوق.
يتم تحديد ثمن الإقتناء وفق نفس الطرق المتبعة في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، بناءً على طلب صاحب حق الشفعة إذا هو أعتبر أن ثمن المعاملة مُبالَغ فيه.

المادة 148: عدم الاتفاق على الثمن
في حالة عدم الإتفاق على الثمن، يجب على أي صاحب ملكية خاضعة لحق الشفعة يبدي نية التنازل عن الملكية المذكورة، أن يسحب عرضه لاحقًا، وكذلك على صاحب حق الشفعة أن يتنازل عن حقه أثناء الإجراءات.
وهكذا تنتهي الحقوق المعترف بها لكل من المالك المعني وصاحب حق الشفعة في آن واحد وفي أجل أقصاه شهران إعتبارا من تاريخ إخطار أحد الطرفين الطرف الآخر بالقرار القضائي الذي يصبح نهائيًا.
ليس لصاحب حق الشفعة الذي تنازل عن ممارسة حقه على مبنى تم تحديد ثمنه من قِبل محكمة نزع الملكية، أن يمارس نفس الحق تجاه نفس المالك وعلى نفس المبنى خلال فترة خمس سنوات اعتبارا من تاريخ القرار القضائي الذي يصبح نهائيا.

المادة 149: إلزامية الإبلاغ
عندما يُبلِّغ صاحبُ حق الشفعة المالكَ بقراره ممارسة ذلك الحق، على المالك إشعار المُستأجرين أو المقيمين العاديين في المبنى بذلك كما عليه أن يعرِّف بهم صاحب حق الشفعة.

المادة 150: حق الإستعادة

يطلب المالك السابق أو أصحاب حقه استعادة المبنى الخاضع لممارسة حق الشفعة لأحد الأسباب المنصوص عليها في المادة 145 من هذا القانون إذا هو بقي غير مُستخدَم خلال خمس (5) سنوات إعتبارا من تاريخ نقل الملكية.

في حالة عدم حصول إتفاق ودي، تحدد المحكمة المختصة في مجال نزع الملكية ثمن العقار المستعاد على ألا يتجاوز ذلك الثمن مبلغ سعر الشفعة، الذي ربما يكون قد تمت مراجعته عند الإقتضاء بين عمليتي نقل الحيازة.

لمقدم الطلب أن يتنازل عن ممارسة حقه قبل إنقضاء أجل شهرين متتاليين إعتبارا من تاريخ الإخطار بالقرار القضائي المحدد للثمن بشكل نهائي.

يُمارس حق الإستعادة وفقا للشروط والآجال المنصوص عليها في مجال إستعادة المباني التي نُزعت ملكيتها بمبرر النفع العام.

المادة 151: حظر التنازل عن الملكية

مع مراعاة التنازلات التي قد يتفق عليها الأشخاص الإعتباريون العموميون فيما بينهم وتلك التي يمكن إجراؤها بموجب برامج السكن الإجتماعي، لا تكون المباني التي يتم اقتناؤها عن طريق ممارسة حق الشفعة المُنظَّم بهذا القانون، موضوع أي تنازل عن الملكية التامة.

تكون هذه المباني فقط موضوع التنازلات المؤقتة المتعارف عليها.

تُحدد شروط تطبيق هذا الفصل عند الإقتضاء بموجب مرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناء على تقرير من الوزير المكلف بالعمران.

القسم04: الإحتياطات العقارية

المادة 152: إقتناء المباني

بالإضافة إلى المواقع التي تخصصها المخططات العمرانية للتجهيزات أو المنشآت ذات النفع العام، تُخوَّل الدولة و الهيئات المحلية اللامركزية إقتناء أراض لتشكيل إحتياطات عقارية.

المادة 153: تشكيل إحتياطيات عقارية

يتم تشكيل الإحتياطات العقارية عن طريق تسجيل العقارات الوطنية بالنسبة للدولة وعن طريق الإقتناء الودي والشفعة أو نزع الملكية بسبب النفع العام من أجل القيام بعمليات إستصلاح مستقبلية في التجمعات السكنية لحماية الفضاءات الطبيعية وتهيئتها، وكذلك من أجل إستصلاح مناطق سياحية.

لا يتم تشكيل الإحتياطات العقارية ما لم تكن مطابقة لمقتضيات المخططات العمرانية.

المادة 154: تسيير الإحتياطي العقاري

يُلزم الشخص الإعتباري الذي يقتني إحتياطا عقاريا بضمان حسن تسييره.

بغض النظر عن التنازلات التي قد يتفق عليها الأشخاص الإعتباريون فيما بينهم وتلك التي يتم إجراؤها بهدف إنجاز العمليات التي شُكِّل الإحتياطي من أجلها، لا يتم بأي شكل من الأشكال، التنازل عن كامل ملكية المباني المُكتسبة من أجل تشكيل إحتياطات عقارية، قبل إستخدامها النهائي.

لا تكون هذه المباني إلا موضوع تنازلات مؤقتة لا تمنح أي حق في إستمرار البقاء بها عندما يتم إسترجاع المبنى من أجل إستخدامه النهائي.

جزء 2: البناء

الباب3: شروط عامة للبناء

البناء: هو العملية التي ينفذ من خلالها مشروع منشأة مع مراعاة الإستقرار والصلابة والموثوقية.

يحدد هذا المشروع قيام المباني وتشكيلتها وتنظيمها وحجمها وكذلك إختيار المواد والألوان وذلك بواسطة مخططات ووثائق خطية.

يخضع تشييد المباني لمراقبة ورقابة معايير التصميم والتنفيذ والمطابقة للوجهات الأرضية طبقا للقوانين المعمول بها.

الفصل 20: التدخلات في عملية البناء والتجهيزات

تتطلب عملية البناء تدخل مقاول و رب عمل أي الأشخاص الطبيعيين أو الإعتباريين المؤهلين و المعتمدين الذين يسند إليهم تنفيذ أشغال تشييد منشآت وكذلك إنجاز تجهيزات.

المادة 155: إلزامية اللجوء للمهندس المعماري

يعتبر اللجوء لمهندس معماري إلزامي لكل بناء أيا كان إستخدامه أو مساحة مستوياته أو عدده ويعتبر الطابق الأرضي وتحت الأرضي كل واحد منهما مستوى.

يضمن المهندس المعماري القيام بالتصميم و إختيار وترتيب مواده المناسبة وإعداد المستندات البيانية والمكتوبة الضرورية لوضع تعريف فني ومالي للمشروع.

يقدم الملف حسب طبيعة المنشأة وأهميتها على شكل مخططات ومواصفات فنية وكذا تقييم كمي يشكل ملف رخصة البناء.

وتحدد شروط اللجوء للمهندس المعماري و إجراءات تدخله بموجب مرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناء على تقرير من الوزير المكلف بالبناء.

المادة 156: إلزامية اللجوء للمهندسين والفنيين المتخصصين في مجال الدراسات الفنية

يعتبر اللجوء للمهندسين والفنيين المتخصصين في مجال الدراسات الفنية إلزامي.

يعرف و يحدد المهندسون والفنيون المتخصصون الشروط الفنية المطلوب الوفاء بها بشأن صلابة المبنى وسلامته و إستمرارية هياكله آخذا بالحسبان التعليمات ذات الصلة بالتأثير على تغير المناخ المرتبطة بعناصر المبني (مواد البناء و تجهيزات التدفئة والتهوية وإستخدام الطاقة) وكذلك سير عناصر التجهيزات والرفاهية وإستخدامها الإستخدام الأمثل.

يتم تقديم هذه الخصائص الفنية المفصل حسب طبيعة المنشآت وأهميتها على شكل مخططات وتفصيلات لإنجاز مختلف عناصر المبنى (الأسس الأرضيات– والرافدات- والأعمدة) ومخططات الشبكات (السوائل و الكهرباء و الأمن) والمواصفات الفنية والمخططات البيانية التفصيلية وكذا تقدير محدد لكمية المعدات والمواد الضرورية للبناء.

يحدد بموجب مرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناء على تقرير من الوزير المكلف بالبناء شروط اللجوء إلى المهندسين والفنيين المتخصصين وكذا إجراءات تدخلهم.

المادة 157: اللجوء للمقاولات و أرباب الأشغال

يتم إسناد الخدمات الإلزامية المشار إليها في الفقرتين **155 و 156** إلى مقاولات أو أرباب أشغال منتظمين على شكل تجمعات أو مكاتب معتمدة للدراسات.

المادة 158: الدراسات الجيوفنية

تعتبر الدراسات الجيوفنية إلزامية لجميع المؤسسات التي تستقبل الجمهور وللعمارات الشاهقة ويقوم بهذه الدراسة الجيوفنية أي هيئة متخصصة و معتمدة كما تجب على كل منشأة أخري ملزمة، من حيث طبيعتها وخصوصيتها ويجب عليها حسب رأي المصالح الفنية التابعة للوزارة المكلفة بالبناء الخضوع لتدقيقات أو تفتيشات فنية تكميلية.

المادة 159:جودة المواد

بالنسبة للعمارات والمحلات بل والإصلاحات الداخلية فإن المواد وعناصر البناء المستخدمة يجب أن تتوفر فيها قدرات لردة الفعل والصلابة المناسبة لإستغلال أمثل وأكيد ومريح ومستديم للمنشئات ضد المخاطر المتعرضة لها وتجرى إختبارات وتدقيقات على هذه المواد والعناصر ترتبط بالإستخدام الذي تعهد له تلك المواد والعناصر.

ويجب على أرباب الأشغال و أرباب العمل والمقاولين والمستغلين أن يتأكدوا أن الإختبارات والتفتيشات الضرورية تم إنجازها بغية التأكد من جودة هذه المواد والعناصر.

تتعلق الإختبارات والتدقيقات بما يلي:

- دراسة عن طريق إعداد الأسمنت المسلح.
- إختبارات عن مطابقة وملائمة المعدات ومكوناتها المستخدمة الفولاذ والإسمنت وقوالب الفحم والتفرجات أو القضبان المعدنية وعناصر هيكل البناء الخشبي والمعدني ومعدات دمج العناصر فيما بينها أو ترتيبات تجميعها.

ويوصى بهذه الإختبارات و التدقيقات لكل بناء كما أنها إلزامية بالنسبة للعمارات الشاهقة والمؤسسات التي تستقبل الجمهور وكذا كل عمارة تتكون من 3 مستويات فما فوق إلا أن هذه الإختبارات والتدقيقات تعتبر مطلوبة لكل بناء.

يلزم الموردون بتقديم البطاقات والمواصفات الفنية الضرورية (الشهادات المطابقة) عند طلب البنائين أو المصالح المختصة التابعة للوزارة المعنية للقيام بتدقيق نوعية مواد البناء.

المادة 160: تدخل مكتب الرقابة

تخضع إلزاميا للرقابة الفنية عمليات البناء الهادفة إلى إنجاز:

- مؤسسات إستقبال الجمهور.
- عمارات تضم طابقين أو أكثر.
- عنابر وعمارات ذات هيكل خشبي ومعدني.
- منشآت معهودة للاستغلال الصناعي.

وتتمثل مهمة الرقابة الفنية في المساهمة في منع مختلف الصعوبات الفنية التي من شأنها الإضرار بحسن تنفيذ المنشئات (الأساسات و الهيكل و الصلابة و البقاء) وسلامة الأشخاص داخل المباني.

تتناول الرقابة الفنية، بناء على طلب رب الأشغال أو وكيله كافة العناصر الأخرى للبناء التي من شأن إنجازها أن يشكل عقبات فنية خاصة يرى رب العمل ضرورة التحرز منها.

ويقوم المراقب الفني خلال مرحلة التصميم بدراسة متفحصة لكافة الترتيبات الفنية للمشروع وخاصة جوانبه المرتبطة بالمبنى والسلامة والشبكات ومنع التسرب.

وسيحدد مقرر مشترك بين الوزير المكلف بالبناء والوزير المكلف بالحماية المدنية شروط إعتماد المراقبين الفنيين وتدخلهم..

الفصل 21: الإحياء

الإحياء هو العملية التي تهدف إلى إنجاز طرق النفاذ و الإمداد بالمياه و الكهرباء وإفراغ المياه العادمة وصرف مياه الأمطار.

المادة 161: طرق النفاذ

لا يتم البناء على القطع الأرضية التي لا تتوفر على منفذ مانع على طريق عمومي أو خصوصي

تحدد أنواع الطرق والمنافذ بموجب مرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناء على تقرير مشترك من الوزير المكلف بالبناء و الوزير المكلف بالنقل.

المادة 162: شبكة المياه
يعتبر إلزاميا إيصال كل بناية أو منشأة جديدة بالشبكة العمومية لتوزيع الماء الشروب إذا كانت متوفرة أو أن تكون البناية متوفرة على آلياتها الخاصة بها للتزود بطريقة منتظمة أو لجلب الماء من مصدر مستمر، كما يجب أن تتوفر على شبكة داخلية تخدم بأقصى طاقاتها مصممة طبقا للقواعد الفنية، وينبغي في جميع الحالات أن تكون جودة المياه مضمونة.

المادة 163: الشبكة الكهربائية
يجب إلزاميا أن يتم إيصال كل بناية أو منشأة بالشبكة العمومية لتوزيع الكهرباء إذا كانت متوفرة وفي حالة غيابها يجب أن تكون البناية متوفرة على تغذيتها الخاصة المستمدة من أي مصدر مناسب، كما يجب أن تتوفر على شبكة داخلية خاصة بها تخدم بأقصى طاقاتها ومصممة طبقا للقواعد الفنية.

المادة 164: شبكات الصرف الصحي و المياه المنزلية
يجب أن يتم عن طريق قنوات جوفية إيصال كل بناية أو منشأة جديدة بالشبكة الجماعية للصرف الصحي وعند عدم وجود شبكة للصرف الصحي في خدمة الوحدة الأساسية، وفي هذه الحالة فقط يسمح بالصرف الصحي الفردي و يجب أن تكون آليات المعالجة متطابقة لمعايير النظافة والصحة المطبقة ويجب أن تصمم المنشآت بطريقة تمكن من إيصالها بالشبكة الجماعية عندما يتم إنجازها. يُلزم المستفيد من هذا الترتيب بتحمل نفقات إيصاله بالشبكة فور إقامتها كما يجب عليه أن يفي بكافة الواجبات التنظيمية إتجاه مسير هذه الشبكة.
المياه المطرية: يجب أن تتم الإستصلاحات التي تجرى على أي قطعة أرضية بشكل يضمن جريان مياه الأمطار التي لم تفرغ عن طريق التسرب في الشبكة التى تتجمع فيها المياه.

المادة 165: شبكات الإتصال
يجب أن يتوفر كل بناء أو منشأة جديدة من المؤسسات المستقبلة للجمهور على شبكات داخلية للهاتف والمعلوماتية، ويجب أن تكون هذه الشبكات الداخلية ومكوناتها وتجهيزاتها ومواصفاتها مصممة بشكل دقيق ومحدد وواضح بحيث تكون قادرة على الخدمة بأقصى ما يمكن من طاقاتها طبقا للقواعد الفنية.

الباب 4: القواعد العامة المطبقة على البنايات

الفصل 22: تصميم البنايات والتجهيزات

المادة 166: إرتفاع الغرف
يجب أن لا يكون إرتفاع غرف السكن الموجود بين أرضية البيت وسقفه أقل من **2,60** مترا تحت سقف مموه وعندما يتعلق الأمر بسقف مائل فإن هذا الإرتفاع تحت السقف يكون بمثابة إرتفاع متوسط، إذ أن الإرتفاع عند النقطة الأخفض لا يمكن أن يكون أقل من **2,20** متر، أما الطوابق الأرضية التجارية فيجب أن تتوفر على إرتفاع مفيد لا يقل عن **3** أمتار.

المادة 167: مساحة الغرف والمطابخ
يجب أن تتوفر الغرف الأساسية في أي سكن من المستوى (أ) على مساحة لا تقل عن **12** مترا مربعا والغرف الأخرى للسكن على مساحة لا تقل عن **9** أمتار مربعة، ويقصد بالغرفة الأساسية، بمفهوم هذه المادة الغرفة الأكبر مساحة في المبنى ويجب أن لا تقل مساحة المطبخ عن **5** أمتار مربعة أو **4** أمتار مربعة شريطة أن تكون مرتبطة بساحة أو رواق خارجي لا تقل مساحته عن مترين (2) مربعين.

المادة 168: العرض الأدنى للسلالم
يجب أن يكون العرض الأدنى للسلالم
- **0.80** مترا لخدمة سكن واحد أو نفس المسكن المكون من طوابق
- **1** متر لخدمة مسكنيين إلى أربعة مساكن مكونة من طوابق
- **1.10** متر لخدمة **5 إلى 10** مساكن مكونة من طوابق
- **1.20** متر لخدمة أكثر من **10** مساكن مكونة من طوابق

المادة 169: إنارة الغرف
يجب أن تتم إنارة كل غرفة سكن أو مطبخ بنافذة أو عدة نوافذ يشكل مجموعها مساحة لا تقل عن واحد من عشرة 1/10 من مساحة الغرفة. ويحظر حظرا باتا بناء أية غرفة لا تتوفر على إضاءة كاملة إذا كانت مساحتها تزيد عن ستة (6) أمتار

المادة 170: الملائمة مع مستوى البنايات
يجب أن تزيد المقاييس الدنيا المعطاة في المواد من 166 إلى 168 والمقابلة للمستوى (أ) زيادة تتراوح على التوالي ما بين 5% و 10% بالنسبة للمستويين (ب) أو (ج).

المادة 171: موقع المراحيض وتهويتها
يجب أن تتم تهوية المراحيض وبيوت الماء وأن تهيأ بشكل يتطابق مع القواعد المطبقة في مجال النظافة، ويجب أن لا تفتح المراحيض مباشرة على المطبخ.

المادة 172: الحماية من أثار تسرب المياه و صعودها
يجب أن تُحمى البنايات من آثار تسربات المياه وطلوعها. و في المناطق الواقعة على الشاطئ حيث توجد طبقات مياه سطحية يجب النص على التدابير

الدنيا التالية في ملف رخصة البناء وتطبيقها بشكل صارم خلال الأشغال:
- إستخدام المعدات الملائمة و خاصة الإسمنت SR المضاد للملح و المواد المساعدة الخاصة بالنسبة لكل بنية معرضة وخاصة الأسس والمناطق السفلية من البناء.
- قطع الأنابيب الشعرية الموجودة فوق التدعيمات السفلية والمعترضات.
- آليات ضد صعود الأنابيب الشعرية ذات السمك الملائم تحت تبليط الأرض.
- الحماية المناسبة للحواجز المدفونة.

المادة 173: صلابة البنايات
يجب أن تُشيد البناية بشكل يجعلها تصمد في مجموعها وعلى مستوى كل عنصر من عناصرها أمام التأثير المجتمع لوزنها والخاص بالشحنات الطقسية القصوى وللأوزان الزائدة المقابلة لإستخدامها العادي.

الفصل 23: ترتيبات خاصة بالمؤسسات التي تستقبل الجمهور وبالعمارات الشاهقة

المادة 174: المصاعد
بالنسبة لكافة العمارات التي تضم أكثر من أربعة طوابق فوق الطابق الأرضي على الأقل يجب وضع مصعد أو عدة مصاعد.

المادة 175: الحماية من الحرائق وصيانة التجهيزات
يجب أن يكون تنظيم المحلات وكذا البنى والمعدات وتجهيزات المباني بشكل يسمح بحماية ساكنيها من الحرائق وينبغي عزل البنايات الأساسية عن المحلات التي تشكل من حيث طبيعتها والغرض منها، خطرا يتمثل في إحداث حريق أو إختناق. يجب أن تصمم المباني بشكل يُمَكِّن ساكنيها، في حالة حدوث حريق من مغادرتها دون مساعدة خارجية أو من تلقي تلك المساعدة.
المنشآت والإستصلاحات والآليات الميكانيكية الآلية أو غير الآلية الموضوعة للسماح لحماية ساكني المباني يجب أن تتم صيانتها والتأكد منها بطريقة تضمن بقاء مواصفاتها وحسن سيرها لغاية هدم تلك المباني.
يجب على المالكين أو المسيرين أن يراعوا هذه الواجبات في مجال الصيانة والتدقيق وأن يكون في مقدورهم تبرير ذلك خاصة عن طريق مسك سجل.
وسيحدد مقرر مشترك بين الوزير المكلف بالبناء والوزير المكلف بالحماية المدنية إجراءات تطبيق هذه المادة.
يجب تصميم المباني والعمارات التي توجد بها المؤسسات التي تستقبل الجمهور تصميما يُمَكِّن من إجلاء مجموع ساكنيها بشكل سريع ومنظم كما ينبغي أن تكون لديها واجهة أو عدة واجهات على حافة الطرق أو مساحات خالية تمكن من إجلاء الأشخاص والنفاذ إلى وسائل الإغاثة ومكافحة الحريق وتشغيل تلك الوسائل ومهما يكن من أمر فإنه من الواجب التقيد بالمعايير الدولية في مجال السلامة من الحرائق.

المادة 176: منافذ إجلاء السكان
يجب إعداد طرق الخروج والأروقة الداخلية المؤدية إلى المنافذ وتوزيعها بشكل يجعلها تسمح بإجلاء الأشخاص إجلاء سريعا وآمنا وينبغي أن يكون عددها وعرضها متناسبا مع عدد الأشخاص الذين سيستخدمونها ويجب أن تتوفر كل منشأة على منفذين اثنين على الأقل وخطة للإجلاء.

المادة 177: الإنارة الكهربائية والإغاثة
يجب أن تصمم الترتيبات الكهربائية وأن تنجز حسب القواعد الفنية كما يجب إقامة إنارات للإغاثة بصفة فورية وتوفير مصادر تكميلية لتوليد الكهرباء وتركيبها في كافة العمارات التي تحتاج إلى مصدر دائم للكهرباء. ويعني ذلك بصفة خاصة البنى التحتية للصحة المتوفرة على جناح للعمليات والفنادق المصنفة وعمارات المكاتب.

المادة 178: آليات السلامة
العمارات الشاهقة والمؤسسات التي تستقبل الجمهور و كذا العمارات الخاصة التي تزيد عن 4 طوابق يجب أن تزود بآليات الإنذار والتحذير وبخدمة للرقابة وبوسائل للمساعدة ضد الحرائق تتلاءم مع الأخطار.

المادة 179: ولوج الأشخاص محدودي الحركة
يجب أن يكون مطابقا لمعايير نفاذ الأشخاص محدودي الحركة كل بناء أو إستصلاح لمباني مخصص للإستخدام السكني الجماعي أو المخصص لإيواء العمال أو التكوين خصوصا المباني المدرسية و الجامعية و المؤسسات الصحية .
تعتبر متاحة للأشخاص محدودي الحركة كل عمارة للسكن الجماعي أو كل هيئة مرتبطة بعمارة تمكن أحد السكان أو الزوار محدودي الحركية أن يتحركوا بأكبر استقلالية ممكنة وأن يدخلوا الأمكنة ويستفيدوا من التجهيزات ويستخدموها ويعرف بعضهم مكان البعض الآخر ويتواصلوا فيما بينهم. ويجب أن تكون مستويات الرفاهة الخاصة بنفاذ الأشخاص محدودي الحركية هي نفسها المتاحة للأشخاص الآخرين وإلا تكون متوفرة على ما يقابلها من مستوى الجودة المتعلق بإلزامية إتاحة الدخول بالحركة الخارجية وبالعمارات وكذا عند الإقتضاء، مكان توقف السيارات والأمكنة والتجهيزات الجماعية المخصصة.
الترتيبات المعمارية والإستصلاحات التي تطال أمكنة السكن ومحل العمل والمؤسسات والمنشآت التي تستقبل الجمهور وخاصة الأمكنة الدراسية والجامعية وأمكنة التكوين يجب أن تصمم بطريقة تجعلها متاحة للأشخاص

محدودي الحركة. يجب إصدار دليل مرجعي لتطبيق قواعد ولوج الأشخاص محدودي الحركة (المواصفات الفنية و التوصيات العملية) بموجب مقرر من الوزير المكلف بالبناء وتحدد إجراءات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناء على تقرير مشترك من الوزير المكلف بالبناء و الوزير المكلف بالعمل الاجتماعي.

الفصل 24: ترتيبات مختلفة

المادة 180: أمكنة إيقاف السيارات و ركنها

تطبق هذه الترتيبات على:

البنايات

- توسعة البنايات التي تزيد مساحة ارضيتها خارج البناء عن 100 متر مربع من خارج المنشأة.
- تغيير تخصيص البناء.
- يجب أن يتم إيقاف السيارات الذي تدعوا إليه ضرورة البناء والمنشآت خارج الطرق العمومية و هو محدد أدناه حسب الوظائف.
- يجب فضلا عن ذلك أن تمهد على وحدة عقارية مساحة كافية لضمان التوقف و حركة سيارات التموين و الخدمة لكافة المصالح بإستثناء وظيفة السكن.
- يجب على كل بناء يستخدم للسكن الجماعي أن يتوفر على مكان التوقف حسب مقطع 60 متر مربع دون مساحة أرضية البناء مع وجود محل واحد على الأقل لكل سكن.
- البنايات المستخدمة للسكن الفردي يفرض وجود مكان على الأقل للتوقيف بالنسبة لكل سكن.
- في حالة التقطيعات التي تضم أكثر من ستة قطع ومجموعة من المساكن يفرض مكان للتوقف بالنسبة لكل وحدة سكنية ومساحات للتوقف المشترك بمعدل مكان لكل وحدة سكن ويجب أن تكون هذه الأمكنة الأخيرة خارج حريم الطريق العمومي وأقرب ما يمكن من السكن.
- بالنسبة للمكاتب يفرض وجود مكان للتوقف قدره 40 متر مربع لكل مساحة أرضية خارج البناء.
- بالنسبة لمحلات التجارة التي تزيد مساحتها للبيع عن 100 متر مربع يفرض مكان للتوقف لكل 20 متر مربع من المساحة الأرضية خارج البناء.
- بالنسبة للتجهيزات الفندقية والمطاعم يفرض وجود مساحة للوقوف مقابل 10 متر مربع لقاعة المطعم ومعها عند الاقتضاء، مالا يقل عن محل واحد للوقوف مع كل غرفة.
- بالنسبة للمؤسسات الصناعية المرخص لها ومقاولات الصناعة التقليدية، يفرض وجود مكان للوقوف مع كل مركز عمل.
- بالنسبة للمؤسسات الإستشفائية يفرض وجود مكان لتوقف سيارة لكل سريرين.
- بالنسبة للمؤسسات المدرسية من الضروري التخطيط لمكانين أو أربعة للوقوف لكل قسم حسب كون المؤسسة للتعليم الإبتدائي أو الثانوي.

القاعدة التي تطبق على البنايات أو المؤسسات غير المذكورة أعلاه هي التي يمكن مماثلة هذه المؤسسات معها مماثلة أكثر مباشرة. عند بناء مجموعات من السكن أو الأحياء أو عمارات السكن بإستثناء الدور المنعزلة الخاصة بأسرة واحدة إلى 3 أسر يكون من واجب رب العمل أن يضع تحت تصرف كافة السكان المساحات الجماعية الخارجية التالية:

- مساحات للعب لا تقل عن 10% من المساحة الإجمالية لأرضية كافة الشقق التي تضم على الأقل 3 غرف. أما المساحات المناسبة المتروكة للراجلين دون حركة السيارات والمساحات الجماعية المسدودة والمستخدمة من قبل جميع السكان مثل ورشات التصليح وقاعات اللعب وأحواض السباحة المغطاة ...الخ فتُخصم من المساحة الإلزامية للدعامة الصلبة.
- مساحات خضراء متاحة لا تقل عن 10% من المساحة الإجمالية لكافة المساكن التي تتكون على الأقل من 3 غرف والتي لا تتوفر على فضاء خاص أخضر لا تقل مساحته عن 20 متر مربع.

تخصم مساحات السقوف السطحية المزودة بالنباتات والمتاحة لجميع سكان عمارة ما من المساحة الإلزامية وتحول إلي مساحات خضراء.

المادة 181: المساحات الخضراء

ينبغي عند بناء عمارات للسكن وللصناعات الحرفية، تخصيص ما لا يقل عن 10% من الوحدة الأساسية للمساحات الخضراء كما يجب غرس ما لا يقل عن شجرة واحدة ذات ساق عال لكل 200 متر مربع من المساحة الإجمالية للأرضية. ينبغي القيام في منطقة النشاطات الصناعية و التقليدية بغرس ما لا يقل عن شجرتين ذات ساق عال لكل 500 متر مربع من المساحة المستخدمة ويتم تنظيم مساحات التوقف المكشوفة العمومية والخصوصية بحيث تكون ثمة كل شجرة واحدة لكل 4 أمكنة للوقوف وينبغي أن توزع هذه الأشجار على مساحة الوقوف.

الفصل25: التأمينات

المادة 182: تأمين الأشغال

يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي، تُثار مسؤوليته بشأن مسوغات ترتيبات هذا القانون أن يتوفر على تأمين يغطى الأضرار والمسؤولية التي قد تتسبب فيها أشغال إنجازه لبناء عمارة من أكثر من 3 طوابق.

ويجب عليه عند إفتتاح الورشة أن يبرهن على أنه أكتتب في عقد تأمين يغطى هذه المسؤولية ويجب أن يكون كل عقد للتأمين تم الإكتتاب فيه بمقتضي هذه المادة متضمنا لبند يضمن الإبقاء على الضمانة لمدة المسؤولية الواقعة على الشخص الخاضع لإلزامية التأمين.

المادة 183: التأمين– المسؤولية– الأضرار

يجب على كل شخص يُأمر بإنجاز أشغال بناء عمارة تزيد عن 3 طوابق أن يكون متوفرا على تأمين للمسؤولية بضامن الأضرار الناجمة عن فعله والمشار إليها في المادة 182 أعلاه.

المادة 184: إعفاء الدولة والجماعات المحلية من التأمين

لا تطبق الزامية التأمين على الدولة عندما تقوم بالبناء لحسابها، وتمنح إستثناءات للجماعات المحلية ولتكتلاتها بل وللمؤسسات العمومية المتوفرة فعلا على وسائل تمكن من التعويض السريع و الكامل للأضرار وتحدد إجراءات تطبيق هذه المادة في مرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناء على تقرير مشترك من الوزير المكلف بالبناء و الوزير المكلف بالمالية و الوزير المكلف باللامركزية.

الفصل 26: تسليم المنشآت والضمانات ومسؤوليات المقاولين

المادة 185: التسليم المؤقت

التسليم المؤقت هو العقد الذي بموجبه يعلن صاحب المنشأة أو ممثله قبول المنشأة بتحفظ أو بدون تحفظ.

ويجري التسليم المؤقت عند تاريخ نهاية الأشغال وهو الإجراء الذي يكرس تحويل مسؤولية الحراسة للمالك ويفتح أمامه المجال لإستغلال منشأته ويشفع بمحضر.

ويعتبر المقاول مسئولا إعتبارا من تاريخ التسليم المؤقت لإصلاح كافة الإختلالات التي أشار إليها رب العمل لغاية التسلم النهائي للمنشأة.

يعتبر المقاول مسؤولا إنطلاقا من تاريخ تسليم المؤقت عن إصلاحات كل الإختلالات التي أشار إليها رب العمل وذلك لغاية الإستلام النهائي لهذه المنشأة.

و يلزم المقاول طيلة هذه الفترة بتقديم ضمانة عن حسن إكمال العمل لتغطية ما قد يترتب من نفقات محتملة لإصلاح الإختلالات، يتولى رب العمل الإشارة إلى الإختلالات إما عن طريق التحفظات المذكورة في محضر الإستلام وإما عن طريق تبليغ مكتوب بالنسبة لتلك التي تتكشف بعد الإستلام.

وتحدد الآجال الضرورية لإنجاز أشغال الإصلاح بالإتفاق ما بين رب العمل والمقاول المعني.

وإذا لم يحصل الإتفاق أو في حالة عدم إنجاز العمل في الأجل المحدد، تنجز الأشغال بعد توجيه إنذار لم يثمر على نفقة ومسؤولية المقاول المخل بالتزاماته، ليتم إنجاز الأشغال المفروضة بموجب ضمانة حسن إكمال العمل وتجري معاينته بالإتفاق وإلا عن طريق القضاء.

المادة 186: ضمانة حسن إتمام العمل

يجب على المقاول أن يكتتب في ضمانة حسن إتمام العمل قبل إنطلاقة أشغال المنشأة وتتأكد هذه الضمانة بالنسبة لكل مقاول يعجز عن إكمال عمله لغاية الإستلام المؤقت.

لا تشمل ضمانة إكمال العمل الأشغال الضرورية لإصلاح الآثار المترتبة على التلف العادي أو على الإستخدام.

المادة 187: التسليم النهائي

يجري التسليم النهائي بعد فترة تحدد ضمن الصفقة إعتبارا من تاريخ التسليم المؤقت ويشفع بمحضر، وتحرر ضمانة حسن إكمال العمل بعد توقيع محضر التسليم النهائي.

ينطق بالتسليم النهائي في نفس الظروف التي ينطق فيها بالإستلام المؤقت.

يضع التسليم النهائي حدا للصفقة ويعفى المقاول من مسؤوليته إلا فيما يتعلق بالضمانات المشار إليها في المادتين 188 و 189 أدناه.

المادة 188: ضمانة حسن التسيير بالنسبة للتجهيزات الأخرى

لا تشمل المسؤولية الأضرار التي تلحق بصلابة عناصر تجهيز العمارة إلا إذا كانت هذه الأخيرة تلتصق التصاقا لا إنفصال فيه بمنشآت البناء أو الأساس أو الهيكل أو الأقفال أو التغطية.

يعتبر أن عنصرا ما يلتصق التصاقا لا إنفصال فيه بإحدي المنشآت المشار إليها في الفقرة السابقة متى كان وضعه أو تفكيكه أو إستبداله لا يتم دون إتلاف أو نزع مادة من تلك المنشأة. عناصر تجهيز العمارة تتناولها ضمانة لحسن السير لا تقل مدتها عن سنتين إعتبارا من الإستلام المؤقت للمنشأة.

المادة 189: المسؤولية العَقْدية

يعتبر كل مقاول مسؤولا بقوة القانون إتجاه رب العمل أو مقتني العمل عن الأضرار ولو كانت ناجمة عن عيب في التربة التي تؤثر على صلابة المنشأة أو تؤثر على أحد العناصر المكونة أو تلك التي تتعلق بالتجهيز مما يجعلها غير صالحة للإستخدام أو في عناصر تجهيزها وتجعلها غير صالحة للغرض منها وتزول تلك المسؤولية عندما يبرهن المقاول على أن الأضرار ناجمة عن سبب خارجي.

ويجب على المقاول أن يكتتب لدى الهيئات المعتمدة في ضمانة عقدية بالنسبة للعمارات الشاهقة والمؤسسات التي تستقبل الجمهور.

المادة 190: إنقضاء الضمانات والمسؤوليات
يعفى من مسؤولياته ومن الضمانات الواقعة على عاتقه كل شخص طبيعي أو معنوي تُثار مسؤوليته بمقتضى ترتيبات القانون الحالي وذلك تطبيقا للمادة **189** بعد عشر سنوات إعتبارا من تسلم الأشغال نهائيا وتطبيقا للمادة **188** عند إنقضاء الأجل المشار إليه في هذه المادة.

المادة 191: بطلان البنود التعاقدية المخالفة
يعتبر لاغ كل بند من عقد يهدف إما لحذف أو تحديد المسؤولية الواردة في مختلف أحكام هذا القانون ويعتبر غير مكتوب.

الباب 5: الرقابة و العقوبات

المادة 192: يعاقب بالسجن مدة عشرة (10) أيام وبغرامة قدرها 10.000 أوقية جديدة أو بإحدى العقوبتين فقط حسب أهمية البنايات كل شخص يخالف أحكام المادة 155.

المادة 193: أي شخص يخالف أحكام المواد 156 أو 157 أو 158 سيعاقب بالسجن لمدة ستة (6) أشهر و غرامة مالية قدرها مائة ألف 100.000 أوقية والهدم الكامل أو الجزئي للمنشئات المنجزة وذلك على نفقته.

المادة 194: يعاقب بالسجن إثنا عشر (12) شهرا وبغرامة قدرها مائة ألف 100.000 أوقية كل شخص يخالف أحكام المادتين 182 أو 183.

المادة 195: يحظر كل بناء أو تعديل أو هدم منشأة في التجمعات الحضرية المحددة في المادة 2 إذا لم يحترم أحكام القانون الحالي.

المادة 196: كل شخص ينفذ أو يعدل أو يهدم بناء مخالفة لأحكام هذا القانون أو نصوصه التطبيقية سيعاقب بغرامة مالية قدرها عشرة آلاف 10.000 أوقية وفي حالة العود تضاف لهذه الغرامة عقوبة السجن شهرين (2).

المادة 197: تلاحظ مخالفات أحكام هذا القانون من طرف ضباط الشرطة القضائية وكل موظفي ووكلاء الدولة والهيئات المحلية واللامركزية المكلفة من طرف الوزارة المكلفة بالعمران ومحلفين لهذا الغرض.

المادة 198: تحال نسخ من المحاضر التي يعدها الوكلاء المشار إليهم في المادة 197 أعلاه بعد ملاحظة المخالفات إلى الوزير المكلف بالعمران.

في حالة إنجاز بناء مخالف لأحكام هذا القانون يأمر الوزير المكلف بالعمران أو ممثله تلقائيا بتوقيف الأشغال.

المادة 199: لكل منظمة قانونية تسعى لحماية موقع طبيعي أو معماري في حالة الإعتراف بها ذات نفع عام ممارسة الحقوق المعترف بها لصالح الطرف المدني بخصوص المخالفات الملاحظة.

المادة 200: يلزم بالسرية المهنية المهندسون الذين يعدون مخططات عمرانية أو مخططات تجديد أو ينجزون مشاريع إستصلاح
يعاقب في حالة الإخلال بالسرية المهنية طبقا لأحكام المدونة الجنائية.

المادة 201: يجوز للسلطة الإدارية المختصة حظر إصلاح أو هدم أي حائط أو بناء أو مبنى أيا كان إذا كان يشرف على الإنهيار ويمكن عند إنهياره المس من الأمن أو بصفة عامة لا يتوفر على ضمانات الصلابة.
يكون الطلاء مطلوبا إذا كانت الواجهات تعاني من نقص في جمالية المظهر أو تقادمه.
إذا لم يقم المالك- بعد الإنذار- بإصلاح أو هدم مبنى مهدد بالإنهيار يعاقب بغرامة من عشرين ألف 20.000 أوقية والسجن لمدة شهر أو إحدى العقوبتين فقط وذلك بدون المساس من العقوبات الواردة في المدونة الجنائية.
سيحدد عند الإقتضاء إجراءات تطبيق هذه الأحكام المتعلقة بالبناء المهدد بالانهيار مرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناء على تقرير من الوزير المكلف بالبناء.

المادة 202: إن إنجاز تقطيع بدون إذن مسبق أو عدم إحترام الشروط الواردة في إذن التقطيع يعاقب صاحبه بغرامة قدرها خمسون ألف 50.000 أوقية والسجن لمدة ستة (6) أشهر أو إحدى هاتين العقوبتين فقط.
يعاقب بنفس العقوبات المهندسون والمقاولون أو أي شخص آخر ساهم في تنفيذ هذا التقطيع.
إن أي بيع أو إيجار يتعلق بالقطع الموجودة في هذا التقطيع لاغي ولا أثر له وذلك دون المساس بالمتابعة الواردة في التشريع المعمول به وخاصة فيما يتعلق بالضرر أو المصلحة أو الإستعادة.

المادة 203: إن عدم النشر الوارد في هذا القانون يعاقب صاحبه بغرامة قدرها خمسون (50) ألف أوقية.

المادة 204: أي شخص يعرقل ممارسة الحق المعترف به للسلطة الإدارية المختصة بإجراء زيارة

ميدانية أو تدقيق تعتبره ضروريا لمطابقة البناء مع الشروط الواردة في رخصة البناء أو مطابقة الأشغال مع رخصة الهدم، يعاقب بغرامة من عشرة (10) آلاف أوقية والسجن شهرين (2) أو إحدى العقوبتين فقط.

المادة 205: كل شخص ينجز أو يأمر بإنجاز أو يقوم بتعديل أو يأمر بتعديل بنايات أو منشئات بدون رخصة بناء أو خرقا للأحكام التشريعية أو التنظيمية المعمول بها يعاقب بغرامة قدرها عشرة آلاف 10.000 أوقية والسجن أربعة (04) أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط.
يعاقب بنفس العقوبة كل مهندس معماري أو فني أو مقاول أو أي شخص ساهم في تنفيذ هذه البنيات أو المنشآت.
عندما يتم تشييد البنايات أو المنشآت أو تنفيذها في منطقة غير مقطعة تكون العقوبات بغرامة قدرها مائة ألف (100.000) أوقية والسجن ستة (6) أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط.
للمحكمة بطلب من الإدارة أو بصفة تلقائية أن تأمر بهدم البنايات المشيدة خلافا للأحكام المطبقة و أن تأمر بإعادة المكان إلى حالته الأصلية وذلك على نفقة المحكوم عليه.

المادة 206: للإدارة القيام تلقائيا و بعد الإنذار بالهدم أو الإعادة إلى الأصل وذلك على نفقة المعني بعد تحديد مواصفات الأملاك التي ستهدم:
إذا كانت المنشأة شيدت على قطعة محتلة بدون حق أو سند أو على قطعة تملكها الدولة أو التجمعات العمومية أو في أي منطقة من المجال الوطني كان موضع مخطط إستصلاح.
إذا كان الأمر يتعلق ببناء أنجز بمواد عشوائية في حالة المؤسسات التي تأوي الجمهور، للإدارة سحب أو تعليق إذن الفتح أمام الجمهور أو القيام تلقائيا بإغلاقه إما بعد إنذار لم يستجب له في أجل شهرين (02) وإما مباشرة إذا كانت طبيعة المخالفة تهدد الأمن العمومي.

المادة 207: تنعقد مسؤولية الدولة في حالة الإغلاق أو الهدم و الإعادة إلى الأصل إذا صدر قرار قضائي نهائي بملاحظة عدم وجود جنحة أو عدم شرعية القرار الإداري الذي أمر بالهدم أو الإغلاق.

المادة 208: أي شخص باع قطعا أرضية جزءا من ملك الدولة أو ملك للتجمعات المحلية يعاقب بغرامة قدرها مائة (100) ألف أوقية أو السجن إثنا عشر شهرا (12) أو إحدى هاتين العقوبتين فقط دون المساس بالمتابعة من أجل إعادة القطع المذكورة و جبر الضرر والمصالح و في حالة العود تضاعف العقوبات

الباب 6: أحكام إنتقالية ونهائية

المادة 209: بلديات غير مزودة بوثائق عمرانية
يجب أن تحصل البلديات الحضرية في مهلة خمس (5) سنوات إعتبارا من تاريخ إصدار هذا القانون على مخطط توجيهي للإستصلاح والعمران ومخطط عمراني محلي ومخطط إستصلاح مفصل.

المادة 210: النظام العام للعمران والبناء
في إنتظار إعتماد إطار تنظيمي كامل يطبق هذا القانون سيتم إعتماد نظام عام مبسط للعمران بموجب مرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناءً على تقرير من الوزير المكلف بالعمران.
في إنتظار إعتماد إطار تنظيمي كامل يطبق هذا القانون سيتم إعتماد نظام عام مبسط للبناء بموجب مرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناءً على تقرير من الوزير المكلف بالبناء.

المادة 211: في إنتظار إغلاق عملية إعادة هيكلة الأحياء العشوائية والتي ستتوج بإصدار رخصة حيازة يَمنح الوصل الصادر الحقَ للمالك في إنجاز إستثمار مؤقت وخفيف.

المادة 212: تلغى كافة الأحكام السابقة المخالفة لهذا القانون الذي يلغي ويحل محل القانون رقم 2008-07 الصادر بتاريخ 17 مارس 2008 المتضمن مدونة العمران.

المادة 213: ينفذ هذا القانون باعتباره قانونا للدولة وينشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الإسلامية الموريتانية.

حرر بانواكشوط بتاريخ 17 يناير 2024
محمد ولد الشيخ الغزواني
الوزير الأول
محمد ولد بِلال مسعود
وزير الإسكان والعمران والاستصلاح الترابي
سيد أحمد ولد محمد

قانون رقم 2024-009 يسمح بالمصادقة على اتفاق القرض الموقع بتاريخ 03 أكتوبر 2023 بين الجمهورية الإسلامية الموريتانية والرابطة الدولية للتنمية، والمخصص للتمويل الإضافي لمشروع دعم قابلية تشغيل الشباب في موريتانيا.

بعد مصادقة الجمعية الوطنية؛
يصدر رئيس الجمهورية القانون التالي:
المادة الأولى: يسمح لرئيس الجمهورية بالمصادقة على اتفاقية القرض، بمبلغ أحد عشر مليون وثلاثمائة ألف